

LÄNSSTYRELSEN

Stockholms län
Planeringsavdelningen
Handläggare
Arkitekt
Carin Ancker
Tel 785 5148

Kopia
BESLUT
Datum

1982-07-20
Ert datum

Beateckning

11.082-524-82
Er beateckning

DS 322

Fastställelse av ändring och utvidgning av stadsplan

Kommunfullmäktige i Nacka kommun har den 23 februari 1982 antagit förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för del av Lännersta, fastigheterna Lännersta 1:133 m fl (område vid Junkervägen) i kommunen.

Ärendets remissbehandling och utställning har redovisats i stadsarkitektkontorets tjänsteutlåtanden den 3 oktober 1980 och den 23 december 1980. Länsstyrelsen ansluter sig till stadsarkitektens bemötande av framförda anmärkningar. Vid kommuniceringen har förnyade skrivelser inkommit från ägarna till fastigheterna Lännersta 1:174 och 1:176. Skrivelserna innebär ingenting i sak nytt som påverkar länsstyrelsens ställningstagande.

Länsstyrelsen fastställer med stöd av 26 § byggnadslagen ovannämnda stadsplaneförslag sådant förslaget visats på en av stadsarkitekt Ingvar Persson och stadsplanearkitekt Thomas Brundin i oktober 1980 upprättad karta med därtill hörande stadsplanebestämmelser.

Stadsplanens bakgrund och ändamål framgår av den beskrivning som medföljer planen.

Runt Bagarsjön råder strandskydd 100 meter från strandlinjen inom land och vatten, dock med undantag av inom tidigare gällande stadsplan från 1974 liggande landområde, i planområdets norra del. Vid planövervägandena har strandskyddsintresset ansetts böra ge vika för inom kvarteretsmarken avsedda ändamål och har av kommunen föreslagits upphävas inom sådan mark. Länsstyrelsen förordnar därför att inom planen belägen kvarteretsmark inte längre ska omfattas av strandskydd (15 § naturvårdslagen). Inom planen beläget strandskyddsområde i övrigt kvarligger strandskyddet.

Detta beslut kan överklagas hos bostadsdepartementet, se bilaga (formulär X).

./.

I den slutliga handläggningen av detta ärende har deltagit bitr länsarkitekt Kurt Thöldte, beslutande, länsassessor Lars Blomberg, byrådirektör Leif Wretblad, förste byråingenjör Ingrid Olsson, antikvarie Carl-Henrik Ankarberg och arkitekt Carin Ancker, föredragande.

Bestyrkes:

Kurt Thöldte

Inga-Lisa Svensson

Postadress
Box 22067
104 22 STOCKHOLM

Besöksadress
Hantverkargatan 29

Telefon
08 - 785 40 00

Postgirokonto
3 51 72 - 6

Carin Ancker

Upphävande begärs på delar av vattenområden. Införande av strandskydd begärs på delar av landområden betecknade Allmän plats: NATUR resp. PARK.

Förslaget att förändra strandskyddet har kungjorts av kommunen.

Skriftligt godkännande från sakägare som berörs av utvidgningen av strandskydd har underhand inhämtats. Stockholm-Saltsjön AB har godkänt under förutsättning att förslag till ny detaljplan för Saltsjöbadens station och Restaurantholmen vinner laga kraft i enlighet med antagandehandling daterad november 2000, justerad mars 2001. Områdesnämnden i Fisksätra/Saltsjöbaden har enligt protokoll den 28 mars 2001, §71, föreslagit vissa ändringar i planförslaget. Sådana ändringar påverkar enligt underhanduppgift från Stockholm- Saltsjön AB inte godkännandet rörande strandskyddet.

En skrivelse har inkommit från Bengt Miöen, ordförande i Saltsjöbadens Henbygdsförening.

Länsstyrelsens bedömning

Vattenområdet W V (småbåtshamn, bryggor) vid hamnområdet i öster är i huvudsak redan ianspråktaget av bryggor. Områdena betecknat W V söder om Grand Hotell avses enligt planbeskrivningen bl.a. för gästbryggor för stora fritidsbåtar. Vattenområdena ifråga ligger i anslutning till kvartersmarken för hotellet och är i viss utsträckning ianspråktaga av bryggor. Bryggområden utmed Restaurantholmen vidare, innefattar befintliga enligt planbeskrivningen befintliga gästbryggor. De avses hållas öppna för allmänheten att vistas på, varför ett förbud mot instängsling (n2) har införts i detaljplaneförslaget.

Länsstyrelsen finner därför att särskilda skäl för upphävande av strandskydd inom W V områdena föreligger.

Kommunen begär också upphävande av strandskydd inom med W E (teknisk anläggning) betecknat vattenområde. Området avses enligt planbeskrivningen för ledningar under vattnet. Där får ankring inte ske och bojar inte anläggas. Anläggande av ledning under vatten brukar föregås av vattentillstånd enligt 11 kap miljöskyddslagen, varvid även erforderlig dispens från strandskydd behandlas. Länsstyrelsen finner att med hänsyn härtill och syftet i övrigt att bevara vattenområdet orört bör strandskyddet ligga kvar inom W E området.

Länsstyrelsen finner att upphävandet inte innebär nämndvärda förändringar av livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtliv.

Kommunens begäran att strandskydd ska införas inom områden som i planförslaget är betecknade NATUR och viss PARK behövs för att tillgodose strandskyddets syften m.h.t. områdets känslighet och attraktivitet.

Länsstyrelsen bedömer att upphävandet respektive införandet av strandskydd i förevarande fall är förenligt med hushållningsbestämmelserna i miljöbalken samt kommunens översiktsplan.



Planenheten

Carin Andersson

NACKA KOMMUN	
Nämnd:	
2001 -05- 2 5	
Diariernr	Diariöplanbeteckn.

Nacka kommun
Miljö- och stadsbyggnad
131 81 NACKA

LAGAKRAFTBEVIS

datum 2003-12-30

Detta beslut har vunnit laga kraft

den 27 november 2003

Upphävande resp. införande av strandskydd inom detaljplan för område vid Saltsjöbadens station och Restaurantholmen i Nacka kommun

Beslut

- Länsstyrelsen beslutar att strandskydd inte ska gälla inom de områden som är markerade med WV och strecklinjer på bifogade utdrag (karta del 1 och 2) ur förslag till detaljplan för område vid Saltsjöbadens station och Restaurantholmen i Nacka kommun. Upphävandet omfattar däremot inte området markerat WE och strecklinjer.

Beslutet har fattats med stöd av 7 kap. 15 § andra stycket miljöbalken (1998:808) och 11 § förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m.

Länsstyrelsen beslutar vidare att strandskydd skall gälla inom de områden som är markerade med rutnät på det ovan nämnda utdraget (karta del 1 och 2) av förslaget till detaljplan.

Beslutet har fattats med stöd av 7 kap. 14 § första stycket miljöbalken (1998:808) och 11 § förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m.

För att beslutet om upphävande av strandskydd ska bli giltigt måste beslutet att anta detaljplanen vinna laga kraft. Område som undantas från antagande omfattas inte av beslutet.

För att beslutet om införande av strandskydd ska bli giltigt måste ett beslut att anta detaljplanen vinna laga kraft vad avser fastigheterna Rösunda 2:1, 2:7, 2:9 och 2:24.

- ./i. Dessa beslut kan enligt 18 kap. 1 § miljöbalken överklagas hos regeringen, Miljödepartementet (se bilaga).

Bakgrund

Nacka kommun har med skrivelse den 22 januari 2001 begärt upphävande resp. införande av strandskydd i berörda delar av förslag detaljplan för Saltsjöbadens station och Restaurantholmen.

Strandskydd gäller intill 100 meter från strandlinjen inom vattenområdet.

Kopians likhet med originalet betygas:

H. Bremner

saltsjobadna

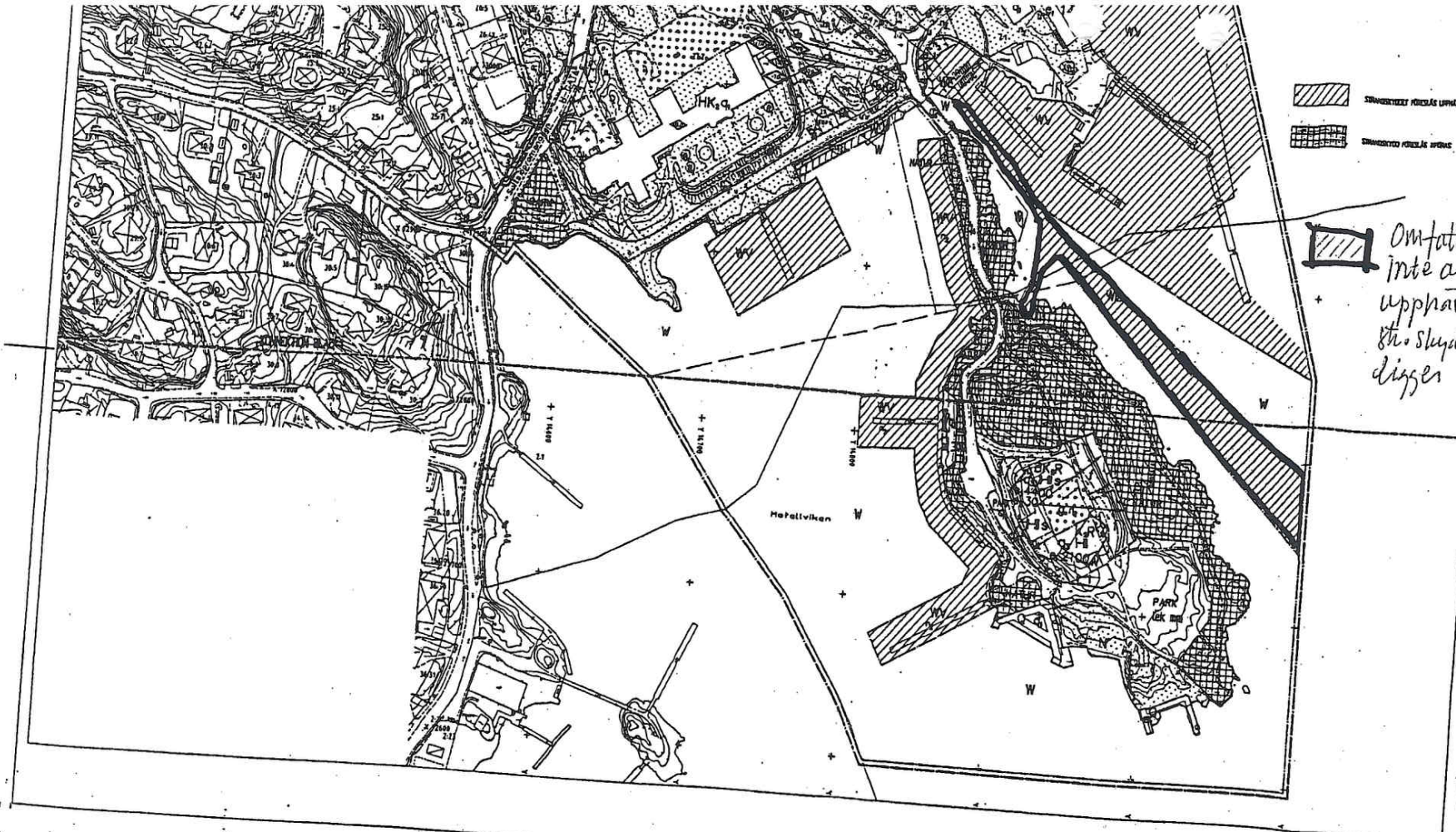
Postadress
Box 22067
104 22 STOCKHOLM

Besöksadress
Enhet: Mp
Hantverkargatan 29

Telefon
08 - 785 40 00 (växel)
08 - 785 54 29 (direkt)

Telefax
08 - 785 40 01 (reception)
08 - 651 28 75 (direkt)

Postgirokonto
3 51 72 - 6



PLANBESTÄMMELSER
 Planen gäller som utfärdad och innehållande bestämmelser för utövandet av planens syfte. Om planens innehåll ändras eller om planens syfte ändras, gäller denna plan inte.

GLANSBETÄMMELSER
 Om planens innehåll ändras eller om planens syfte ändras, gäller denna plan inte.

UTÖVNING AV PLANEN
 Om planens innehåll ändras eller om planens syfte ändras, gäller denna plan inte.

UTSÄTTNINGSGRÄNS
 Om planens innehåll ändras eller om planens syfte ändras, gäller denna plan inte.

UTÖVNING AV PLANENS BEVÄRNING
 Om planens innehåll ändras eller om planens syfte ändras, gäller denna plan inte.

FÖRSLAGS ANMÄLAN
 Om planens innehåll ändras eller om planens syfte ändras, gäller denna plan inte.

PLANNENS UTÖVNING
 Om planens innehåll ändras eller om planens syfte ändras, gäller denna plan inte.

ÖVRIGT
 Om planens innehåll ändras eller om planens syfte ändras, gäller denna plan inte.

Omfattas inte av uppråvande, str. skydd, var diges

UTSTÄLLNINGSHANDL. I

Detailplan för område vid Saltsjöbadens station och Restaurantholmen i Nacka kommun
 utgivet i Stadsbyggnad i november 2000

SKALA 1:1000
 BLAD2 AV 2

Prof. Åhnlén
 Plan- & exploateringschef
 Mikaela Lövström
 Planerikt
 Gösta Nyberg
 Planerikt
 Lena Westberg
 Planerikt

Förestående förslag till upphävande och införande av strandskydd godkännes under förutsättning att förslag till ny detaljplan för Saltsjöbadens station och Restaurantholmen vinner laga kraft i enlighet med antagandehandling daterad november 2000, justerad mars 2001.

Stockholm den 20/3 2001

Stockholm-Saltsjön AB

Ägare till Rösunda 2:1, 2:23, 2:24 m fl

Handwritten signature: Anders Eriksson

Dnr 185/3-01-4148

Blad 2 (2)

INKOM
 LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN
 Planerheten
 2001-04-19

Bilaga till Länsstyrelsens beslut den 4 maj 2001

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för område vid Saltsjöbadens station och Restaurantholmen, Saltsjöbaden, Nacka kommun

Upprättad på Miljö & Stadsbyggnad i november 2000 och justerad i mars 2001

Obs: Utgående text till följd av kommunfullmäktiges beslut 2001-06-11 § 136 om antagande av planen med vissa undantag har markerats med kursiv stil och parentes.

HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:
Detaljplanekarta i skala 1:1000

Till förslaget hör även:

1. Denna beskrivning
2. Genomförandebeskrivning
3. Miljökonsekvensbeskrivning med bilagor
4. Gestaltungsprogram
5. Illustrationsplan skala 1:1000
6. Illustrationer över delområden

DETALJPLANENS SYFTE OCH MÅL

Planförslaget syftar till att med beaktande av riksintresset för kulturminnesvården möjliggöra ny bebyggelse och nya verksamheter inom det attraktiva området i anslutning till Grand Hôtel och Saltsjöbadens station. Genom nyexploateringen kan resurser tillskapas för att dels förbättra tillfartsvägar och lokala vägar, broar och kajer, dels upprusta befintlig värdefull bebyggelse och natursköna partier och härigenom åstadkomma en vitalisering av kommundelen. Området skall bli en levande stadsdel och ett uppskattat utflyktsmål, en mötesplats för många människor.

Området föreslås därför utvecklas med inriktning på såväl boende som arbete, service och rekreation. Härigenom gynnas fortsatt utveckling av de befintliga verksamheterna, hotellet, marinan och småföretagen, och serviceunderlaget förbättras för de boende i Rösunda. Planförslaget möjliggör även bekväma

kommunikationer för bilburna, gående, cyklande och resenärer med kollektivtrafiken, d v s Saltsjöbanan och skärgårdsbåtarna.

Riksintresset föranleder stor varsamhet med såväl landskapsbild som kulturhistoriskt intressanta byggnader och anläggningar och traditionsrika verksamheter, samt tillvaratagande av de utblickar mot havet som området erbjuder. Detta ger planområdet goda förutsättningar att bli ett mycket attraktivt område att leva i och besöka.

Hög ambitionsnivå har genomsyrat planarbetet vilket resulterat i detaljerade bestämmelser för bebyggelsens placering, volymer och utformning. Planens utformning tryggar även bevarande av kulturmiljö och naturvärden, och säkrar allmäntillgängligheten till Restaurantholmen.

Ett gestaltungsprogram tillhör planhandlingarna. Här formuleras dels övergripande direktiv beträffande landskapsbild, bebyggelse och det offentliga rummet, dels mer detaljerade krav på bebyggelse och anläggningar, markbehandling, färgsättning, ”möblering” av de publika ytorna, belysning mm inom de olika delområdena. I plankartans generella bestämmelser anges att gestaltningprogrammet skall följas vid bygglovprövning för byggnader och anläggningar. Gestaltungsprogrammet ingår också som bilaga i exploateringsavtalet.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget i Saltsjöbadens östra del mot Baggensfjärden och utgör själva "porten mot skärgården". Avståndet till kommundelscentrum Tippen är 2.5 km och till Solsidans centrum 1.5 km.

Planområdet omfattar Radisson SAS Grand Hôtel, Restaurantholmen, stationsområdet, hamnen med KSSS:s marina och Dalaröbryggan samt ett område mellan KF:s kursanläggning Vår Gård och de s k Sabishusen vid Gamla Skolvägen. Vattenområde ingår också.

Areal

Planområdet omfattar ca 9,5 ha på fastlandet och 3,5 ha på holmen samt vattenområde.

Markägoförhållanden

Stockholm Saltsjön AB är den största markägaren och äger Rösunda 2:1, 2:7, 2:9, och 2:24. Nordisk Renting AB äger Rösunda 27:2, Radisson SAS Grand Hôtel. AB Storstockholms lokaltrafik äger Igelboda 55:1, Saltsjöbanan och marken närmast spåren. Rösunda 26:3, de s k Sabishusen, ägs av Tradinco AB.

KSSS äger delar av fastigheterna Rösunda 2:1 och 2:9.

Nacka kommun äger Rösunda 2:2. Rösunda 2:5 ägs av AB Vår Gård, Rösunda 5:2, 7:3 och 7:7 ägs av Kooperativa Förbundet. Övrig angränsande mark är i enskild ägo.

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande planer

För området gäller följande äldre stadsplaner: S 88 fastställd 1912, S 113 fastställd 1936, S 147 fastställd 1947, S 156 fastställd 1950, S 196 fastställd 1965 och S 311 fastställd 1981. En modern detaljplan gäller, DP 127 fastställd 1995 (Gula paviljongen). Planernas genomförandetid har upphört, med undantag för DP 127.

Detaljplanerna anger kvartersmark med vissa restriktioner på Restaurantholmen, hamnområde vid KSSS marina, järnvägsområde för stationen och spårområdet fram till Dalaröbryggan, hotell- och restaurangändamål för hotelltomten, bostäder söder om gamla Skolvägen, parkmark vid Saltsjöpromenaden och Dalaröbryggan, gata och park för området norr om Gamla Skolvägen samt allmänt ändamål, barnstuga för området söder om Vår Gård.

Program och översiktliga planer

En *Områdesplan för Grand Hôtel Saltsjöbaden och området däromkring*, upprättad 1986 av Stockholm Saltsjön AB och Nacka kommun, godkändes med vissa tilläggsdirektiv och kompletteringar av kommunstyrelsen 1987. Planarbete inleddes men avbröts 1993.

Genom ett för Sverige unikt programförfarande, en sk "charrette" som genomfördes under mars 1998 återupptogs planarbetet med delvis nya förutsättningar. Charretten var ett koncentrerat samrådsförfarande med markägare, boende, föreningar m fl. Utifrån charrettens sk "Consensus Plan" och "Master Plan" upprättades en *Startpromemoria med program för Saltsjöbadens station och Restaurantholmen*. Programmet godkändes i kommunstyrelsen i juni 1998, efter tillstyrkan av Områdesnämnden men med vissa reservationer beträffande exploaterings skala och omfattning.

I *Nacka kommuns översiktsplan* antagen 1992 anges att kompletterande bebyggelse för bostäder / kontor / arbetsplatser i området prövas mot kulturintressena i detaljplan. Stor hänsyn bör tas till omgivande kulturhistoriskt intressant miljö. En speciell utredning bör visa på vilket sätt riksintresset för kulturminnesvärden kan tillgodoses vid en eventuell exploatering.

Vid planläggning bör befintlig bebyggelse med kulturmiljövärde bevaras. Ny bebyggelse bör anpassas till den befintliga miljön, både till de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna och till naturvärdena.

Friytor bör i största möjliga utsträckning hållas tillgängliga för allmänheten, områdets gröna karaktär bör komma allmänheten till del.

Riksintresse för kulturminnesvärden

Området ligger inom riksintresse för kulturminnesvården enligt Riksantikvarieämbetets beslut 1989. Riksintresset har definierats av Riksantikvarieämbetet och Statens historiska muséer och består i att området är en societetsbadort i Stockholms skärgård som senare utvecklades till en fashionabel villastad. Badorten, även kurort och segelsportort, anlades 1891 efter internationella förebilder, på jungfrulig mark och på privat initiativ. Planering och arkitektur visar idealen vid tiden kring sekelskiftet 1900.

Nedan citeras Länsstyrelsens definition av riksintresset:

”Som uttryck för riksintresset betecknas den terränganpassade planens utsträckning kring Hotellviken, järnvägen och en offentlig zon utefter vattnet med badstränder, strandpromenad och gångstigar, friluftsanläggningar och naturparker med bevarad skärgårdskaraktär. Dominerande offentliga byggnader, bl a Grand Hôtel och badortens olika byggnader. De stora, individuellt utformade villorna på sina väl tilltagna naturtomter. Järnvägen och stationsområdet.”

PLANOMRÅDET

Historik

Saltsjöbaden är den svenska östersjökustens enda väl bevarade exempel på en societetsbadort och patricierförort, uppförd kring förra sekelskiftet.

Saltsjöbaden tillkom på initiativ av bankdirektör K A Wallenberg som 1889 köpte ett 890 ha stort markområde av Erstaviks fideikommiss. Syftet var att i orörd skärgårds-natur med järnvägsförbindelse med Stockholm anlägga ett badortssamhälle av kontinental typ. Fyra år senare kunde såväl Saltsjöbanan som Grand Hôtel med sommarrestaurant på Restaurantholmen invigas. Båda byggnaderna var ritade av Erik Josephsson. Snart kompletterades badorten med butikslänga, herr- och dambadhus på och invid Badholmen, elektricitetsstation, smörgåspaviljong, bad- och kurhotell, sommarhotell, tennispaviljong med två banor mm. Efter ritningar av Torben Grut tillkom 1925 ett kallbadhus på Restaurantholmen.

Saltsjöbaden kom snabbt att utvecklas till en kombinerad badort och villastad. Hotellens närmaste omgivningar rymmer villabebyggelse från tiden kring sekelskiftet. Husen är stora och individuellt utformade, flertalet är ritade av sin tids mest framstående arkitekter. De ligger glest på väl tilltagna och lummiga tomter, i många fall är byggnaderna mycket väl bevarade.

Saltsjöbanan hade sin slutstation mitt för hotellet, vid den sk Sabishusen, och Ringvägen fortsatte rakt fram mot Restaurantholmen. Från nuvarande stationsområdet gick en bilväg till hotellets entré. Längs stranden gick vägen mot dåvarande Badhotellet (Saltsjöbadens sjukhus) och tennisbanorna. En stor del av gästerna till hotellet anlände vattenvägen.

Trots förändringar och nytillskott har området runt Hotellviken till väsentlig del kvar sin ursprungliga karaktär. Grand Hôtel utgör fortfarande kärnan och omges av

badhusen på Restaurantholmen (herrbadhuset från 1925 och dambadhuset som ditflyttats från Badholmen) samt av anläggningar för tennis och segelsport.

Av äldre byggnader inom det aktuella planområdet finns idag kvar endast elektricitetsstationen (KSSS:s klubbhus) med intilliggande maskinistbostad samt det nuvarande stationshuset. Elektricitetsstationen uppfördes 1895. Den är 1½ våning hög och har spritputsade fasader med viss dekor. Ombyggnader har satt sina spår men som helhet är exteriören väl bevarad. Maskinistbostaden är en trävilla i två våningar, byggd omkring 1910. Stationshuset, en röd trälänga i två våningar med tegeltak, har fungerat som stationsbyggnad sedan 1947, men uppfördes troligen redan under 1900-talets första decennier.

Beskrivning av planområdets olika delar

Grand Hôtel

Radisson SAS Grand Hôtel Saltsjöbaden med konferenslokaler och restaurang bakom den vitputsade fasaden dominerar synfältet från såväl landsidan som sjösidan.

Framför hotellet finns en pontonbrygga för angöring av taxibåtar, skärgårdsbåtar och fritids- och kappseglingsbåtar. En strandpromenad passerar utefter stranden framför hotellet. Stora pilträdkantar strandpromenaden där den fortsätter söderut mot Badholmen, tennisbanorna och sjukhuset.

Vid stranden finns en nybyggd restaurang, Aqua, som ersatt den förutvarande sommarrestaurangen ”Gula paviljongen”. Vidare finns här en glasskiosk samt en pråmliknande bar vid kajen.

Restaurantholmen

Två smäckra broar leder till Restaurantholmen, tidigare bebyggd med restaurang och sommarhotell men idag utnyttjad för bad, promenader och gästhamn. På holmen finns två anrika men slitna badanläggningar, Herrbadet resp Dambadet samt mellan dem ett friluftsbad med sandstrand. Utmed stranden mot Hotellviken finns båtbyggor och bojar för uthyrning samt enkla servicebyggnader. Vid stranden mot Baggensfjärden finns ett startorn som nyligen upprustats.

Broarna liksom badhusen är i stort behov av upprustning. Marinan behöver förses med bättre serviceutrymmen för personal och båtgäster.

KSSS-området

Norr om hotellet finns låg bebyggelse av varierande ålder och skick. De innehåller lokaler för främst marina verksamheter. KSSS har sitt kansli i byggnaden som tidigare varit elektricitetsverk. Stiftelsen Skota hem som bedriver seglingsverksamhet med s k minitolvor har ett litet klubbhus och brygga med kran för båtupptagning. En äldre villa, den s k maskinistvillan används som kontor.

Båtförsäljning, båtservice, bensinstation, seglarskola mm bedrivs inom området. Uthus och sjöbodar av varierande ålder och utseende finns i området. Båtbyggor kantar stränderna. Vissa plana ytor används för båtupplägning vintertid .

Stationsområdet

Saltsjöbanan som klassas som järnväg genomkorsar området och har sin slutstation vid en stationsbyggnad, ”Röda stugan” med bostad i övre planet och kafé, väntsal och närbutik i entréplanet. Intill spårområdet utbreder sig stora grusytor som nyttjas för båtuppläggning och parkering. Under vissa sommar- och vinterhelger är området fullt med bilar. Många inbrott sker p g a bristande övervakning.

Det finns några mindre verkstadsbyggnader i området närmast KSSS.

Gångförbindelsen till Dalaröbryggan är komplicerad p g a de långa perrongerna.

Lokalbussen har sin slutstation vid en provisorisk hållplats på stationsplanen.

Områdena vid Vår Gård och Gamla Skolvägen

Järnvägen har dubbla spår mot stationen parallellt med Ringvägen. Mellan järnvägen och Ringvägen finns en obebyggd äng och skogsbacke som enligt gällande detaljplan är avsedd för allmänt ändamål (förskola). Utblickar mot havet och mot hotellet är en kvalitet i detta område, som är påverkat av buller från Ringvägen och järnvägen.

På andra sidan spåret mot Gamla Skolvägen och de s k Sabishusen är marken outnyttjad. Här växer flera vackra träd. Tidvis används området för båtuppställning och parkering. I husen utefter Gamla Skolvägen finns butiker, kontor och en restaurang i bottenvåningarna och bostäder i de övre planerna. Parkering sker huvudsakligen längs gatan.

Dalaröbryggan

Dalaröbryggan trafikeras året om av Waxholmsbolaget och andra skärgårdsbåtar.

Bilburna passagerare till båtarna parkerar utmed Saltsjöbanan. Tidvis och i synnerhet sommartid är hela planområdet belamrat med bilar vilket ger ett skräpigt intryck och stör de boende i intilliggande bostäder vid Saltsjögränd.

Angöringen till Dalaröbryggan är smal och vändmöjligheterna bristfälliga. Det finns ingen klimatskyddad kur eller väntsal vid bryggan.

Trafik och gator

Området nås norrifrån via Ringvägen och söderifrån via Saltsjöpromenaden.

Dalaröbryggan nås via Saltsjögränd. Restaurantholmen och KSSS Marina har Hotellvägen som angöringsgata.

Ringvägen passerar järnvägen i två bomförsedda korsningar, den ena belägen utanför planområdet vid Ringvägens station och den andra centralt i planområdet. Ringvägen inom planområdet kantas av vackra resliga lindar. Gångbanan är smal. Ringvägen är en del av kulturmiljön i anslutning till Sjuvillorna och skall bibehållas i princip som den är. Vägen behöver dock förbättras i vissa avsnitt, och trafiksäkerheten måste ses över.

Saltsjöpromenaden, hotellets entrégata och Hotellvägen mot Restaurantholmen möts idag i en överskådlig och oskön korsning. Denna viktiga trafikknutpunkt behöver förbättras av såväl trafiksäkerhetsskäl som kulturmiljöskäl och ges en tydlig och vacker gestaltning. Den skall fungera för såväl biltrafik som för gång- och cykeltrafik och även framhäva hotellets magnifika entréfasad.

Gamla Skolvägen passerar inom planområdet förbi de sk Sabishusen och ansluter till Saltsjöpromenaden. Gamla Skolvägens utformning för biltrafik, parkering och gående resp cyklande behöver förbättras.

För gående och cyklande är vägsystemet inom planområdet i stort ganska otydligt. Strandpromenaden från hotellet mot sjukhuset erbjuder ett separerat och fredat stråk.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafikförsörjningen består främst av Saltsjöbanan som har sin slutstation centralt i planområdet. Turtätheten är under högtrafik ett tåg var 20:e minut. Stationen fungerar som omstigningsstation till skärgårdsbåtarna som angör Dalaröbryggan. Waxholmsbolaget m fl angör Dalaröbryggan för reguljära turer till södra delen av skärgården året runt.

En lokal busslinje med begränsad turtäthet förbinder planområdet med Saltsjöbadens sjukhus, Solsidans station och Älgö.

Topografi och vegetation

Området innanför Restaurantholmen karakteriseras av uppskjutande berg- och moränknallar med ställvis brant stupande bergytter och med mellanliggande sedimentområden. Befintliga jordlager består till stor del av sedimentjordar med måttliga jorddjup.

Vegetationen i lågdelarna utgörs av gräs samt enstaka björkar och sly. I fastmarksområdena samt längs de genomgående vägarna växer äldre parkträd såsom ek, tall, lind och alm. Trädbeståndet har inventerats och mätts in. Skogspartiet mitt emot Vår Gård består av gammal ek- och tallskog med inslag av hassel. Här finns rikligt med vårblommor.

Markhöjderna varierar mellan +6 m vid Grand Hôtel, +10 m mitt emot Vår Gård, +10 m vid Dalaröbryggan och +1 m vid Strandpromenaden. Holmen består av hällmarkstallskog med klippstränder. Dess högsta del ligger på +11 m.

Mark och geoteknik

I det låga lerområdet är marken till största delen utfylld. Fyllnadslagret har en tjocklek upp till ca 2 meter och är störst vid stationens parkeringsplats. Under fyllningen återfinns lera som underlagras av friktionsjord på berg. Sonderingar visar att den lösa leran, som är mycket sättningsbenägen, har en mäktighet upp till ca 7 m längs lerområdets centrala delar. I fastmarksområdet består marken av mulljord som underlagras av friktionsjord på berg och ställvis går bergytan i dagen. På holmen går berget i dagen på många ställen. Ett tunt jordlager ger rotfäste åt gran, tall och vissa lövträd.

Radon

Hela planområdet utgör normalriskområde för radongas enligt markradonutredning för kommunen. Berggrunden har relativt låg radioaktivitet. Mer omfattande undersökningar kommer att genomföras i samband med exploateringen för att konstatera om radonrisker föreligger lokalt och om så är fallet kommer erforderliga åtgärder att vidtas.

Teknisk försörjning

En kommunal huvudledning för vatten och avlopp genomkorsar fastlandsdelen av planområdet. I KSSS:s område finns en pumpstation, som är en allmän anläggning. Spillvattnet leds via kommundelen Boo till Käppala reningsverk på Lidingö. Restaurantholmen har idag ett ledningsnät med förbindelsepunkt vid hamnplanen norr om Gula Paviljongen. Nätstation för elförsörjningen finns vid Ringvägen.

PLANFÖRSLAGET

Allmänt

Hela området skall utvecklas till ett inbjudande bostads- och verksamhetsområde som upplevs som allmäntillgängligt, och främjar möten mellan människor som bor och verkar i området, övriga saltsjöbadsbor och mer tillfälliga besökare. Befintlig bebyggelse och verksamheter skall kunna fortsätta utvecklas i området, och nya verksamheter skall möjliggöras som ger området liv och innehåll året om.

Mark reserveras inom planområdet för allmän plats, d v s gator, parkeringsytor och natur/park. Kvartersmarken utgörs på fastlandssidan av järnvägsområde för Saltsjöbanan, stationsområde med stationstorg och (nytt) stationshus, hotellområdet, de s k Sabishusen, tre nya bostadskvarter samt KSSS:s småbåtshamn.

På Restaurantholmen reserveras mark för bostäder i kombination med en konferensanläggning och lokaler för kultur/rekreation. Friluftsbadet, badhusen samt småbåtshamnen befästs i planen. Övrig mark på holmen utgör allmän plats, natur samt park.

Vattenområdet föreslås nyttjas för bryggor och gästhamn i huvudsak i nuvarande omfattning. Öppet vattenområde förutsätts liksom hittills kunna användas för bojfortöjning av båtar sommartid. Vattenområde reserveras också för ledningsutbyggnad under vatten.

Stadsbild

Planförslaget tar fasta på den för Saltsjöbaden karakteristiska mångfalden i byggnadsskick från olika epoker, med inslag av ambitiös samtidsarkitektur ritad av sin tids främsta krafter. Ambitionen i planarbetet har varit att arkitekturen skall samverka med landskapet och berika miljön, och bibehålla hög kvalitet genom åren.

Den nya bebyggelsen förutsätts därför utformas med hänsyn till befintlig bebyggelse och landskapsbild och med beaktande av den ömtåliga naturmiljön.

Formspråket är lågmält, och strävan skall vara renhet och enkelhet i detaljer, men inte utslätad konformism. Kvaliteten i byggnadsmaterial och detaljer skall vara hög så att husen och deras närmiljö åldras vackert.

Trafikmiljön skall struktureras och förbättras.

Befintlig vegetation har mätts in och de värdefulla träden kommer att sparas i största möjliga utsträckning.

Grand Hôtel och f d ”Gula Paviljongen”

Det anrika Grand Hôtel, numera Radisson SAS Grand Hotel förutsätts kunna bestå och utvecklas. Inom hotelltomten, i anslutning till hotellflygeln mot nordost ges möjlighet att i framtiden uppföra fler hotellrum och eventuellt ett s k SPA, ett kur- och hälsocenter med bad inomhus och utomhus. Byggrätten medger en sammanhållen byggnadsvolym som sammankopplas med hotellet med endast en mindre förbindelse-gång och som underordnar sig hotellets höjd. Utformningen får bestämmas vid en senare detaljprojektering.

Den relativt nybyggda prämen med bar är ingen prydnad i landskapet och föreslås inte få byggrätt i planen. Istället föreslås två mindre byggrätter för skärmtak eller sommarkiosk el dyl utefter strandpromenaden. Planbestämmelserna q₁ och q₃ påfordrar anpassning av eventuella ombyggnader och tillbyggnader samt nybyggnader till den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

Intill restaurangen föreslås en låg brygga utefter den stenskodda kajen, en plats att angöra med båt eller på skridskor, eller att flanera på. Bryggan förankras med trappor mot kajen men ligger i övrigt ligger fri från denna på öppet vatten.

Hotellområdet föreslås även inkludera visst vattenområde framför hotellet för gästbryggor för stora fritidsbåtar. Marken närmast stranden införlivas med hotellfastigheten men utnyttjas liksom tidigare som ett attraktivt, allmäntillgängligt gångstråk utefter vattnet. Angöringen till den förutvarande Grillen föreslås också ingå i hotellområdet.

Hotellets fordonsentré bibehålls och förbättras genom att en ny cirkulationsplats anläggs med infart även till hotellet. Ny utfart från hotellet anläggs av trafiksäkerhetsskäl mot Hotellvägen. Denna utfart kan vara dubbelriktad. Vägen mot hotellentrén med parkering på ömse sidor förskönas genom att asfaltytorna reduceras. Vägen blir en mer attraktiv miljö för gående och flanerande om den förses med trädallé, häckar och blommande buskar sommartid, vacker belysning, konstnärlig utsmyckning och sittplatser.

Parkeringen på hotellets gårdsplan effektiviseras och förses med skärmande plantering. Planen ger möjlighet att i framtiden anlägga en underjordisk parkering

under entrégården. Parkering för den nya restaurangens gäster skall ordnas inom hotelltomten för att minska trafiken på Hotellvägen.

Restaurantholmen

Områdets offentliga karaktär, friluftsbadet och kopplingen till skärgården är viktiga ingredienser i riksintresset. Badhusen och gästbryggorna skall bibehållas och upprustas, liksom befintliga vägar och broar. Nya byggnader föreslås uppföras i huvudsak på tidigare ianspråktagen mark och får ett attraktivt publikt innehåll, och tillkommande bostäder skall utformas så att de inte medför privatisering av området.

Bebyggelsen skall vara en del av sjölandskapet och utmärkas av elegans och lätthet. Hela holmen förutsätts vara öppen för besökande till baden, bryggorna och stränderna. Allmäntillgängligheten säkras genom att tillfarten med de två broarna blir allmän plats.

Den nya bebyggelsen på platsen för den förutvarande restaurangbyggnaden föreslås innehålla bostäder och lokaler för "båtell", konferenser och kultur/rekreation. Konferensanläggningen och de publika lokalerna kommer att finnas i huskropparna närmast herrbadet.

Husen föreslås vara i 1-3 våningar samt suterrängvåning. En mindre del av konferens-anläggningen föreslås kunna uppföras som ett torn i 4 våningar. Husen grupperas kring ett torg med utblickar mot havet mellan huskropparna och med möjlighet till allmän passage och vistelse inom kvarteret. Torget föreslås vara gemensamhets-anläggning och skall utformas på ett sådant sätt att det inte uppfattas som privat.

I direkt anslutning till den tidigare föreslagna bebyggelsen på kullen, vänd mot friluftsbadet förelås en ny byggnad i ett plan ovan mark samt källarplan, innehållande ett inomhusbad.

Totalt föreslås bebyggelsen på kullen rymma högst 4100 kvm BTA ovan mark, fördelat på högst 30 lägenheter, samt ca 2100 kvm lokalyta för konferensanläggning och publika lokaler inklusive bad. Därtill kommer källargarage för ca 50 bilplatser och vissa övriga utrymmen under mark.

Gestaltningen av husen tar fasta på skärgårdslandskapet, och husen ges karaktär av lätt sommar- och feriebebyggelse med mycket trä i fasaderna. Lägenheterna får utsikt åt två, i gavellägen tre håll, och indragna terrasser mot söder. Intill bostadshusens utsida mot Baggensfjärden skall naturmarken råda. Volymstudier som visar bebyggelsens inverkan på landskapsbilden och skisser över fasadutformning m m ingår i planhandlingarna som illustration.

Badhusen förutsätts utgöra kulturresevat och rustas upp. Friluftsbadet bibehålls också.

Strandområdet med sina bryggor mot Hotellviken läggs i planen ut som småbåtshamn och nyttjas liksom tidigare av KSSS för gästhamn. Byggrätt ges för

enkla seglarbodnar och servicebyggnader på platsen för nuvarande servicebyggnad. Bryggorna rustas upp och skall hållas öppna för allmänheten att vistas på. En planbestämmelse n2 förhindrar att bryggorna stängslas.

Starttornet i naturmarken vid norra stranden har nyligen upprustats. Ett konstverk av lämpligt slag skulle kunna placeras som blickfång vid ångbåtsbryggan.

Merparten av holmens yta blir allmän plats i form av park och naturmark och övertas av kommunen. En lekplats, utomhusscen med gradänger och eventuellt en dansbana föreslås kunna anläggas inom ramen för parkmarken på holmens yttre del där sommarhotellet låg. Naturmarken och de fria stränderna i övrigt skall behålla sin lite vilda skärgårdsprägel. Naturstigarna runt holmen bibehålls. Bryggorna längs Hotellviken erbjuder också attraktiva promenadstråk.

Vägen och broarna över till holmen är viktiga beståndsdelar i kulturmiljön, och kommer att behålla sin sträckning och utformning. En planbestämmelse har införts till skydd för broarna och vägen mellan dem. Biltrafiken koncentreras till holmens södra sida och förutsätts ske på de gåendes villkor. Vägen från bron mot kullen reserveras för gående, och befintliga gångstigar på holmen bibehålls. Angöring till bostäderna och konferensanläggningen sker från det kringbyggda torget eller via ett parkerings-garage under husen. Konferensanläggningen kan också nås via vägen till badhusen.

Parkering föreslås ske i huvudsak i parkeringsgarage under bebyggelsen på kullen. Antalet parkeringsplatser begränsas till boende och verksamma samt handikappade. Tillfälliga besökare ges i undantagsfall möjlighet att korttidsparkera på ett fåtal p-platser på holmen. I övrigt tillåts endast service- och distributionstrafik.

KSSS-området med Dalaröbryggan

I KSSS-området ges möjlighet till fortsatta marina verksamheter med sjöbodnar och servicebyggnader, och i vattenområdet ges möjlighet att anlägga bojar och bryggor i en omfattning som bedöms lämplig med hänsyn till landskapsbilden. Befintliga bryggor och kajer för fritidsbåtar utefter stranden upprustas. I området förutsätts sjösättning och upptagning av båtar kunna ske vid regattor varför trailers med båtsläp måste kunna passera genom området.

Den f d maskinistbostaden bevaras och upprustas. Allmän gångpassage över hamnplanen säkras i planen. Hamnplanen får heller inte avstängas genom inhägnad el dyl.

I planförslaget ges möjlighet att utveckla området mellan restaurang Aqua och KSSS:s kanslibyggnad. Den nuvarande halvcirkelformade kajen föreslås kunna byggas om till en rektangulär hamnbassäng med strandpromenad och ett rymligare hamntorg mellan den nya bostadsbebyggelsen och vattnet. Kajens utbyggnad är inte kopplad till plangenomförandet utan får anstå till dess markägaren KSSS finner den angelägen att genomföra. Enligt KSSS skulle en utfyllnad ge bättre förutsättningar för de marina verksamheter som redan finns etablerade inom KSSS:s område.

Dalaröbryggan angörs även fortsättningsvis av skärgårdsbåtar. Fordon till Dalaröbryggan förutsätts trafikera Saltsjögränd, varför några handikapplatser för båtresenärer anordnas utefter berget närmast bryggan.

En större parkeringsyta finns norr om stationen. Tidsbegränsning av parkeringen införs, och även avgiftsbeläggning kan övervägas för att motverka att området domineras av parkerade bilar. Trafikanter med skärgårdsbåtarna kommer att uppmanas att långtidsparkera på annat håll.

En mindre paviljong med väntsal föreslås vid Dalaröbryggan.

Stationsområdet

Saltsjöbanans slutstation förutsätts tillsvidare ligga kvar i sitt nuvarande läge. Någon förändring är inte aktuell inom överskådlig framtid. Planen möjliggör dock att man kortar av spåren och anlägger en perrong på västra sidan av korsningen med Ringvägen/Saltsjöpromenaden om frågan skulle bli aktuell.

Infartsparkering och annan parkering tar liksom idag i anspråk stora markytor i området norr och söder om järnvägen. Här skapas ordnade parkeringsplatser med omsorg i markbehandling och planteringar.

Det nuvarande stationsområdet mellan Hotellvägen och perrongen föreslås utgöra kvartersmark för kontor och handel med garageplatser under mark. Infart till parkeringen sker från Saltsjögränd, i samma nedfart som till bostäderna. Ovanpå garageplanet anläggs ett trivsamt torg som är allmäntillgängligt för busstrafik, taxiangöring, handikappfordon och allmän gång- och cykeltrafik.

(En föreslagen ny "stationsbyggnad" i två våningar skapar ett nytt nav i stationsområdet. Det nya huset är tänkt att innehålla lokaler för service, föreningsliv och småföretag och även kiosk, SL:s biljettförsäljning och personaltoalett mm. Huset förses med skärmtak över perrongen.) "Röda stugan" föreslås rustas upp, och kan innehålla kontor eller butik i bottenplanet och bostad i övre planet.

Kvarteret mellan stationen och hamnen föreslås bebyggas med fem "stadsvillor" i två våningar och en indragen takvåning, volymer som återfinns på många platser i Saltsjöbaden. Husen får förhöjd sockel varigenom man motverkar att marken närmast husen privatiseras och skapar visst insynsskydd i lägenheterna. Utblicken mot och kontakten med havet blir en stor tillgång i alla de c:a 30 bostäderna. De nya husen ges ett högklassigt arkitektoniskt utförande med fasader i ljus slätputs i kombination med träpanel, med vackra glaspartier och valmade tak. Området skall präglas av sober elegans som rimmar med hotellets fasad.

Husen är placerade så att de bildar en liten central park. Gruppen av hus innefattar även på ett känsligt sätt den lilla maskinistvillan inom KSSS:s område. Området kommer att upplevas öppet och tillgängligt och erbjuda attraktiva gångpassager och genomblickar mot havet. Genom området passerar en bekväm gångpassage från stationen mot Dalaröbryggan. Området mellan maskinistvillan och det sjönära bostadshuset avsätts som ett öppet torg för allmänt nyttjande.

Den mest värdefulla befintliga vegetationen sparas.
Bestämmelsen q2 reglerar anpassning till kulturmiljön.

Bostadskvarteret rymmer totalt ca 4500 kvm BTA ovan mark, fördelat på 30 lägenheter. Boendeparkering anordnas under mark. Parkeringsgaraget rymmer ca 50 bilar.

Området vid Vår Gård

På slutningen mitt emot Vår Gård föreslås rytmiskt artikulerade flerbostadshus i tre våningar. Avståndet mellan nybebyggelsen och den närmaste villan vid Ringvägen har ökat jämfört med tidigare presenterade förslag.

Husen inramas mot Ringvägen av den vackra lindallén, mot söder anpassar de sig till kullens topografi och vegetation. Fasaderna i murverk relaterar till Vår Gård och färgsättningen föreslås vara ljus. Förslaget rymmer ca 7000 kvm BTA ovan mark fördelat på ca 45 lägenheter och trapphus. Garageplatser för ca 50 bilar anordnas under vissa av husen.

Trafikbuller från bilar och tåg påverkar området och har styrt husens placering, uteplatsernas utformning och lägenhetslösningar. Husen utformas som uppbrutna volymer, med tre huskroppar kring ett trapphus och med planlösningar som är anpassningsbara efter rådande väderstreck och bullerförhållanden. Vegetationen mot spåren bevaras till stor del, och befintliga värdefulla träd kommer att kunna finnas kvar ända in på gårdarna. Lindallén längs Ringvägen bevaras. Lägenheterna i de övre planen får utblickar mot havet åt flera håll.

Lekplatser anordnas mellan husen. Kvarterets obebyggda del närmast spårområdet har givits en planbestämmelse n2 som innebär att området inte får inhägnas. Ett x-område för allmän gångpassage har lagts in utefter spårområdet.

Området vid Sabis

Längs järnvägen föreslås ca 15 radhus i två våningar med individuella tvåbilsgarage och bullerskyddade atriumgårdar. Totalt får exploateringen uppgå till högst 2400 kvm BTA. Husen kopplas samman till ett kontinuerligt bullerskydd som innebär en förbättrad miljö för den befintliga bebyggelsen på andra sidan av Gamla Skolvägen.

Fasaderna föreslås vara vitputsade och klädda med träspaljéer, som med tiden bidrar till att bädda in husen i grönska.

Ett område med befintliga träd vid Saltsjöpromenaden bevaras som parkmark. Utefter spåret finns ett möjligt framtida läge för station. Fram till dess att en eventuell ombyggnad av spårområdet blir aktuell används detta kilformade område också som park.

Fastigheten Rösunda 26:3 med de s k Sabishusen föreslås utvidgas fram till Saltsjöpromenaden. En mindre yta som i gällande plan är allmän platsmark, natur

ändras härigenom till kvartersmark som inte får bebyggas. Här anläggs ett tiotal parkeringsplatser för boende.

Besöksparkering anordnas dels utefter södra sidan av Gamla Skolvägen, dels inom en särskild parkeringyta väster om radhusen.

Natur och rekreation

Landskapsbilden är en viktig del av riksintresset, och befintlig vegetation och naturmark skall skyddas. Allmäntillgängligheten till hela området är också av betydelse, men den innebär slitage på naturen. Restaurantholmen har en bevarad naturlig växtlighet som skall skyddas trots exploateringen. Det är därför viktigt att bebyggelsen begränsas, att bostadshusen ges förhöjda bottenvåningar mot naturmarken för att motverka att uteplatser anläggs, att allmänheten använder sig av befintliga promenadvägar och stigar på Restaurantholmen och att man skonar skogsbacken mot Baggensfjärden för att ge djurliv och växtlighet en möjlighet att utvecklas vid sidan av gångstigarna. Restaurantholmens norra strand mot Baggensfjärden skall bibehållas som naturlig strand med en grusad gångväg. All naturmark på Restaurantholmen avsätts som allmän plats och övergår i kommunal ägo. Vägar och stigar upprustas.

Hela planområdet rymmer unika möjligheter till rekreation i form av promenader, bad, båtliv, restaurantbesök, naturupplevelser, skridskoåkning mm. I närheten finns tre utomhustennisbanor. Slalombacke finns vid Neglingemaren. Till skärgården i öster och stora orörda naturområden i Erstavik är avståndet inte långt.

Vattenområden

I vattenområdet i anslutning till småbåtshamnarna och hotellet får bryggor uppföras. Vattenområdet utanför Dalaröbryggan och i Hotellvikens centrala del skall vara öppet för angörande båtar. Bojförstärkning av fritidsbåtar i Hotellviken får förekomma på ett sådant sätt att båtrafiken inte äventyras.

Vattenområde för ledningar under vattnet har reserverats i planen. Där får ankring inte ske och bojar inte anläggas.

Trafik

Trafiksäkerheten på Ringvägen förbättras utanför planområdet. Inom området skapas ett tydligare och säkrare gatunät än dagens oöverskådliga trafikapparat, och gaturummen förskönas med planterade träd och plantering kring de öppna parkeringsplatserna.

En ny cirkulationsplats föreslås mitt för hotellentrén. Korsningen mellan Saltsjöpromenaden och järnvägen liksom de interna gatorna i området förbättras i planförslaget med avseende på sikt, orienterbarhet och trafiksäkerhet.

Broarna till Restaurantholmen behöver förstärkas. Körbana och separat gångbana förutsätter en mer omfattande ombyggnad. En sådan förändring av broarna och vägen mellan broarna har inte bedömts vara förenlig med bevarande av kulturmiljön, varför biltrafiken till och från holmen får ske på de gåendes villkor och framkomligheten för fordon får underordna sig gångtrafikanternas säkerhet.

Av hänsyn till kulturmiljön skall förstärkning av broarna ske med bibehållande av deras form och exteriör. En bestämmelse q4 har lagts in till skydd för broarna och vägen mellan dem.

De övriga vägarna på holmen upprustas varsamt och med känsla för skärgårdslandskapet. Vägbredderna blir små och mötesplatser anordnas därför på lämpliga ställen. Fordonshastigheterna begränsas därmed effektivt. All trafik på holmen skall ske på de gåendes villkor.

Trafiklösningarna redovisas i en särskild bilaga till Miljökonsekvensbeskrivningen.

Angöring och parkering

Parkering för nybebyggelsen förutsätts ske på kvartersmark. Den ordnas i huvudsak i källargarage under husen. Parkeringsnormen har bestämts med utgångspunkt från den goda tillgången till kollektiva trafikmedel.

Endast behörig biltrafik får tillträde till Restaurantholmen. För besökare finns ett fåtal korttidsplatser. Skyltar och bommar, pollare el dyl får övervägas för att motverka okynnestrafik till holmen.

Parkering utefter spårområdet bibehålls och ges en mer ordnad och tilltalande utformning. Parkeringsavgifter får eventuellt övervägas för att motverka långtidsparkering. Vid stora evenemang i området, som Saltsjöbadsdagarna, regattor mm får speciallösningar tillämpas med parkering inom även andra delar av Saltsjöbaden och med exempelvis små bussar som transporterar publik till och från evenemangen.

Parkeringslösningarna redovisas i trafikbilagan som tillhör Miljökonsekvensbeskrivningen.

Gång- och cykeltrafik

Befintliga gång- och cykelvägar kompletteras så att tydliga sammanhängande och trafiksäkra, belysta stråk erhålls från Ringvägens station mot Strandpromenaden, stationen, Dalaröbryggan och Restaurantholmen. Frågan om belysning på Restaurantholmen är särskilt betydelsefull och får utvecklas i samband med plangenomförandet.

Stränderna närmast hotellet, stationsområdet och KSSS:s område, samt stränderna utefter hela Restaurantholmen kommer även fortsättningsvis att vara allmän-tillgängliga för gångtrafiken.

Kollektivtrafik

För Saltsjöbanan diskuteras en eventuell framtida konvertering till snabbspårväg. Denna kommer att ansluta till den planerade snabbspårvägen runt Hammarby Sjöstad vid Sickla vilket skulle ge nya omstigningsmöjligheter till kollektivtrafiknätet. Detta kan på sikt påverka utformningen av spårområdet och korsningen mellan spåren och Saltsjöpromenaden/Ringvägen.

För närvarande är det dock inte möjligt och inte heller lämpligt att förändra järnvägen och stationen utöver avkortning av spåren mot Dalaröbryggan. Stationen föreslås (*utvecklas till ett litet centrum med lokaler och*) kompletteras med ett torg som rymmer vändplats för lokal buss samt utrymme för taxibilar. Stationsområdets utformning behandlas mera utförligt i Gestaltningsprogrammet.

Service

De s k Sabishusen vid Gamla Skolvägen innehåller kontor och restaurang, frisersalong m m. I nuvarande stationshuset finns en mindre kiosk/närbutik. (*Ett föreslaget nytt stationshus kan innehålla lokaler för hantverk, kontor, kommersiell service m m.*) Någon mer omfattande handelsetablering torde den nya bebyggelsen med ca 120 lägenheter inte ge upphov till.

Till Tippens affärscentrum med komplett service, läkarstation mm är avståndet ca 2.5 km. Till Saltsjöbadens sjukhus är avståndet 500 meter.

Låg- och mellanstadieskola finns i Igelboda, Neglinge och Solsidan. Högstadium finns i Igelboda och gymnasium i Tattby.

Teknisk försörjning

Området förutsätts anslutas till det kommunala VA-nätet som genomkorsar planområdet. Dagvatten förutsätts omhändertas lokalt i största möjliga utsträckning. Denna fråga utreds närmare i samband med detaljprojekteringen, och åtgärder för omhändertagande av dagvatten regleras i exploateringsavtalet.

Nacka Energi och Vattenfal AB är ansvariga för områdets energiförsörjning. Ambitionen med bl a energiförsörjningen skall vara att leva upp till kommunens mål om en långsiktigt hållbar utveckling. Nya nätstationer och matningen till Restaurantholmen har planerats i samråd med Nacka Energi.

Områdets förutsättningar för nyttjande av alternativ energi, t ex bergvärme för uppvärmning och kylning, kommer att övervägas.

Miljöfrågor

En Miljökonsekvensbeskrivning har upprättats. En övergripande fråga är riksintresset för kulturminnesvården. Geologi och markradon, eventuella mark- och vattenföroreningar, buller, hushållning och kretslopp, klimat, natur och rekreation är andra frågor som behandlas. Frågan om vattenkvaliteten utvecklas i MKB. Nyligen genomförd provtagning vid friluftsbadet visar att vattnet är mikrobiologiskt tjänligt. Ytterligare mätningar behöver genomföras vid hamnen. Införande av kontrollprogram kan övervägas för att framgent säkra en god vattenkvalitet i Hotellviken.

Ett *Gestaltningssprogram* som styr boendemiljöns yttre och inre gestaltning, den offentliga miljös gestaltning och ljussättning mm har tagits fram och tillhör planhandlingarna. Ett *miljöprogram* som reglerar installationer, byggnadsmaterial, störningar under byggtiden, avfallshantering mm kommer att tas fram och knyts till exploateringsavtalet.

Strandskydd

Strandskydd gäller i vatten, 100 meter från land utefter planområdets stränder. Strandskyddet föreslås upphävas inom de områden som betecknats WV och WE. Strandskydd föreslås införas inom naturmarken och parkmarken i planområdet.

Utbyggnadsetapper

Området kommer att byggas ut i flera etapper. Den första etappen är sannolikt bebyggelsen på Restaurantholmen och på stationsområdet. På Restaurantholmen kommer all nybyggnation att ske i ett sammanhang.

Huvudmannaskap

Kommunen ansvarar för detaljplanläggning på basis av illustrationer som upprättas av markägaren genom dennes konsulter. Markägaren förutsätts vara huvudman för plangenomförandet på kvartersmark.

Kommunen är huvudman för allmänna anläggningar. Ett exploateringsavtal som reglerar de inbördes ansvarsförhållandena kommer att upprättas och godkännas i samband med detaljplanens antagande i fullmäktige.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförande

Genomförandefrågor behandlas i en särskild Genomförandebeskrivning.

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås vara 15 år från det datum planen vinner laga kraft.

PLANARBETETS BEDRIVANDE OCH TIDSPLAN

Medverkande

Planarbetet har initierats och drivits av markägaren Stockholm-Saltsjön AB i samarbete med exploatören JM AB.

Nacka kommun har medverkat genom en projektgrupp bestående av Gisela Tibblin, Elisabeth Rosell, Jan Skoog, Rolf Markman, Björn Habenicht och Christer Rosenström. Projektledare har varit Micaela Lavonius.

De konsulter som medverkat i framtagande av utställningshandlingar är arkitekt SAFA Kristian Gullichsen, Gullichsen Vormala arkitekter i Helsingfors, ark SAR Helena Wennerström, Cinnober Arkitekter AB och arkitekt SAR Per Öberg, Per Öberg Arkitekt AB vad avser fastlandsdelen, och arkitekt SAR Stig Jarefeldt, Stigab Projekting AB vad avser Restaurantholmen. Konsult för infrastruktur, miljö och mark har varit J&W AB.

Tidsplan

Utställning har skett i januari - februari 2001. Efter utställningen har smärre justeringar skett.

Godkännande i områdesnämnden planeras i mars 2001 och antagande i kommunfullmäktige i juni 2001.

I samband med planens antagande antas även ett exploateringsavtal som reglerar exploatörens åtaganden i samband med plangenomförandet.

Lagakraftvunnen plan beräknas kunna föreligga tidigast tredje kvartalet 2001.

Justeringar efter planutställningen:

Plankartan:

- Bron närmast fastlandet redovisas som vattenområde med beteckning z (allmän körtrafik) och q₄, istället för gatumark
- x-området utmed Hotellvägen har ändrats till allmän plats
- x-område, allmän gc-väg, har införts mellan spåren och husen vid Vår Gård.
- Exploateringsstalet för bostadskvarteret på Restaurantholmen har sänkts från 4400 kvm till 4100 kvm BTA ovan mark

- Byggrätten för gamla stationshuset har kompletterats med en bestämmelse som möjliggör användning för bostadsändamål i övre planet.

Planillustrationerna har kompletterats beträffande området vid Vår Gård.
MKB har kompletterats med text om hur tillgänglighetskrav samt brottsförebyggande principer beaktats.

Stockholm-Saltsjön AB/ Sture Forsberg
JM AB/ Jan-H Jansson

Miljö & Stadsbyggnad

Paul Ahlkvist
Plan- och exploateringschef

Micaela Lavonius
Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige
2001-06-11 § 136

Viveca Bremmer

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för område vid Saltsjöbadens station och Restaurantholmen, Saltsjöbaden, Nacka kommun

Upprättad på Miljö & Stadsbyggnad i november 2000 och justerad i mars 2001

ALLMÄNT

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan skall fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar m m regleras således genom respektive speciallag.

DETALJPLANEN

Detaljplanen ersätter äldre detaljplaner och reglerar områdets infrastruktur, markanvändning, bevarande av kulturhistoriskt intressant bebyggelse och gestaltningen av tillkommande bebyggelse. Tillvaratagande av riksintresset för kulturminnesvården och allmäntillgängligheten till områdets olika delar har varit vägledande för planarbetet. Förslaget möjliggör uppförande av ca 120 lägenheter, varav ca 30 på Restaurantholmen. Därtill kommer ytor för kommersiella lokaler. Befintlig kulturhistoriskt intressant bebyggelse och värdefull vegetation bevaras.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ansvarsfördelning

Stockholm-Saltsjön AB är störste markägaren inom detaljplaneområdet och har träffat samarbetsavtal med JM AB för genomförandet av bebyggelsen. Det senare bolaget svarar för tillkomsten av all bebyggelse på kvartersmark och samtliga allmänna anläggningar. JM AB, som även kommer att överta kvartersmarken, kommer i sin tur att överlåta denna till bl a blivande bostadsrättsföreningar.

Rösunda Hotellfastighet Kommanditbolag (Grand Hôtel), Kungliga Svenska Segel Sällskapet (KSSS) och Tradinco AB svarar huvudsakligen för genomförandet inom sina respektive fastigheter. KSSS är huvudman för huvuddelen av den marina verksamheten inom planområdet.

Huvudmannaskapet för badhusen på Restaurantholmen och till dessa hörande tomtmark är ännu inte löst. Samtal om detta förs med såväl Föreningen Restaurangholmens Vänner som med Nordisk Renting AB. Båda har förklarat sig intresserade av att påta sig huvudmannaskapet förutsatt att ekonomisk bärkraft kan garanteras i ett sådant åtagande. Föreningen Restaurantholmens Vänner är den intressent som ska vara huvudman enligt Charretteöverenskommelsen från mars 1998.

Nacka kommun ska vara huvudman för allmänna anläggningar och svara för driften av dessa.

Framtida fastighetsägare svarar för drift av samtliga anläggningar på kvartersmark förutom x-områdena där kommunen svarar för driften.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal skall upprättas mellan kommunen, Stockholm-Saltsjön AB och JM AB. Avtalet ska mer detaljerat reglera utbyggnad, ansvarsfördelning, markfrågor, servitut och ledningsrätt, kostnaderna för anläggningar inom och i direkt anslutning till planområdet, exploateringsavgifter m m. Exploateringsavtal skall träffas före kommunfullmäktiges beslut om antagande av detaljplanen. Till avtalet ska fogas bl a ett miljöprogram och ett gestaltungsprogram.

Miljöprogrammet ska reglera tekniska lösningar under såväl bygg- som förvaltningskedet för att motsvara miljökraven för ett långsiktigt hållbart samhälle. Gestaltungsprogrammet ska ge riktlinjer för nya byggnaders utformning m m för att passa miljön som idag är av riksintresse för kulturminnesvården.

Tidsplan

Utställning	1:a kv	2001
Omr.n godkännande	2:a kv	2001
KF:s antagande	2:a kv	2001
Laga kraft	3:e kv	2001

Byggnadsarbeten beräknas kunna påbörjas första halvåret 2002 och de första bostäderna beräknas vara inflyttningsklara ca ett år senare.

Genomförandetid

Detaljplanens giltighet för genomförande är 15 år från den tidpunkt planen vinner laga kraft. Exploateringsavtalets tidsplan för genomförande av bebyggelsen m m är betydligt kortare.

Organisation

Mark-, exploaterings-, avtals- och övriga genomförande frågor handläggs inom kommunen av Miljö- & Stadsbyggnad.

Utbyggnaden och teknisk kontroll av allmänna anläggningar såsom gator, parker m m handläggs inom kommunen av Nämndkontoret och allmänna anläggningar såsom va-ledningar av Teknisk produktion.

Energifrågor handläggs av Nacka Energi AB (nätet).

Samordnad utbyggnad av försörjning som VA, el, tele, TV m m samt återställande av gator förutsätts. Samordningen skall regleras i exploateringsavtal.

Ansökan om fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggningar ställs till Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun.

Nybyggnadskarta beställs hos Miljö & Stadsbyggnad.

Ansökan om bygglov och bygganmälan görs hos områdesnämnden i Fisksätra-Saltsjöbaden. Samråd i bygglovsärenden sker med Miljö- & Stadsbyggnad.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Stockholm-Saltsjön AB äger fastigheterna Rösunda 2:1, 2:7, 2:9, 2:24 och 2:23 av vilka ny kvartersmark kommer att överlåtas till JM AB och allmän platsmark och vatten till kommunen.

Rösunda Hotellfastighet Kommanditbolag äger fastigheten Rösunda 27:2.

KSSS äger delar av fastigheterna Rösunda 2:1 och 2:9.

Storstockholms Lokaltrafik AB äger fastigheten Igelboda 55:1 av vilken ny kvartersmark kommer att överlåtas till JM AB och allmän platsmark till kommunen.

Tradinco AB äger fastigheten Rösunda 26:3.

Kooperativa Förbundet Ekonomisk Förening äger fastigheterna Rösunda 5:2, 7:3 och 7:7 och AB Vår Gård Rösunda 2:5.

Nacka kommun äger gatufastigheten Rösunda 2:2.

Detaljplanen kommer således att leda till justering av fastighetsgränser och stor förändring av fastighetsägarsituationen.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning krävs för att fastighetsindelningen ska överensstämma med det nya användningssättet i detaljplanen. Fastighetsbildning inom kvartersmark initieras av varje berörd fastighetsägare för sig och av kommunen för mark som ska ingå i allmän plats.

Fastighetssamverkan, servitut m m

Gemensamhetsanläggningar kommer att behöva tillskapas.

Allmäntillgänglighet inom x- och z-områden säkras genom servitut.

Allmänna ledningar inom u-områden säkras genom ledningsrätt.

Fastighetsplan bedöms inte behöva upprättas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för åtgärder inom och i direkt anslutning till planområdet kommer att belasta exploateringen. Kostnadsfördelning bestäms i ovan nämnda exploateringsavtal.

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp, el och tele m m debiteras vid varje tidpunkt gällande taxa.

TEKNISKA FRÅGOR

Resultatet av olika tekniska utredningar och förslag till tekniska lösningar för VA, värmeförsörjning, omhändertagande av hushållsavfall, bullerbekämpning m m redovisas i en särskild miljökonsekvensbeskrivning. Denna beskrivning ligger till grund för exploateringsavtalets miljöprogram.

Stockholm-Saltsjön AB/ Sture Forsberg

JM AB/ Jan H Jansson

Miljö & Stadsbyggnad

Paul Ahlkvist
Plan- och exploateringschef

Antagen av kommunfullmäktige
2001-06-11 § 136

Viveca Bremmer

Antagen av kommunfullmäktige 2001-06-11 § 136
Laga kraft 2003-11-27

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Detaljplan för område vid Saltsjöbadens station och Restaurantholmen, Saltsjöbaden, Nacka kommun

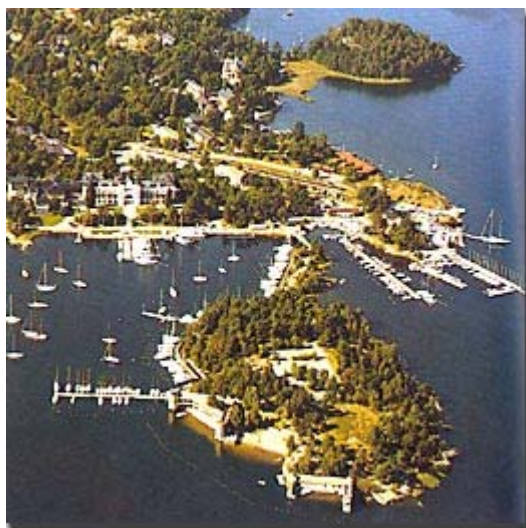


Foto: Svenska Aero-Bilder
(Stockholm Saltsjön 1892-1992)

J&W Energi och Miljö, november 2000
Justerad mars 2001

Innehåll

1. BAKGRUND	4
2. SAMMANFATTNING	5
3. MILJÖMÅL OCH KOMMUNALA PLANER	6
3.1 MILJÖKVALITETSNORMER	6
3.2 NATIONELLA MILJÖMÅL	6
3.3 KOMMUNALA OCH LOKALA MILJÖMÅL	7
4. NULÄGESBESKRIVNING	10
4.1 MARKFÖRHÅLLANDEN	10
4.2 YT- OCH GRUNDVATTENFÖRHÅLLANDEN	11
4.3 VÄXT- OCH DJURLIV	12
4.4 REKREATION OCH FRILUFTSLIV	13
4.5 LOKALKLIMAT	13
4.6 LUFTKVALITET	14
4.7 BULLER OCH VIBRATIONER	14
4.8 VATTEN OCH AVLOPP	14
4.9 AVFALL	15
4.10 ENERGI FÖRSÖRJNING	15
4.11 KOMMUNIKATIONER, TRANSPORTER OCH PARKERING	15
4.12 HÄLSA OCH SÄKERHET	16
5. ALTERNATIV	16
5.1 NOLLALTERNATIV	16
5.2 PLANFÖRSLAGET	18
6. KULTURMILJÖ – BEBYGGELSE OCH LANDSKAPSBILD	18
6.1 NUVARANDE FÖRHÅLLANDEN	18
6.2 NOLLALTERNATIVET	18
6.3 PLANFÖRSLAGETS KONSEKVENSER FÖR KULTURMILJÖN	20
6.4 REKOMMENDATIONER FÖR TILLVARATAGANDE AV KULTURMILJÖN	22
7. MILJÖKONSEKVENSBEDÖMNING INKL. ÅTGÄRDSFÖRSLAG	18
7.1 PRODUKTIONSSKEDE	22
7.1.1 <i>Markförhållanden</i>	22
7.1.2 <i>Yt- och grundvattenförhållanden</i>	22
7.1.3 <i>Växt- och djurliv</i>	23
7.1.4 <i>Rekreation och friluftsliv</i>	24
7.1.5 <i>Lokalklimat</i>	24
7.1.6 <i>Luftkvalitet</i>	24
7.1.7 <i>Buller och vibrationer</i>	24
7.1.8 <i>Vatten och avlopp</i>	25
7.1.9 <i>Avfall</i>	25
7.1.10 <i>Energiförsörjning</i>	25
7.1.11 <i>Kommunikation, transporter och parkering</i>	26
7.1.12 <i>Hälsa och säkerhet</i>	26
7.1.13 <i>Inomhusmiljö</i>	26
7.1.14 <i>Hushållning med naturresurser</i>	27

7.2	DRIFTSSKEDE.....	27
7.2.1	Markförhållanden	27
7.2.2	Yt- och grundvattenförhållanden	27
7.2.3	Växt- och djurliv	29
7.2.4	Rekreation och friluftsliv.....	30
7.2.5	Lokalklimat	31
7.2.6	Lufthälsa	31
7.2.7	Buller och vibrationer	32
7.2.8	Vatten och avlopp	33
7.2.9	Avfall.....	34
7.2.10	Energiförsörjning.....	34
7.2.11	Kommunikationer, transporter och parkering	35
7.2.12	Hälsa och säkerhet.....	36
7.2.13	Inomhusmiljö	37
7.2.14	Hushållning med naturresurser	37
8.	UTVÄRDERING OCH SLUTSATSER.....	38
9.	REFERENSER.....	41

Bilagor

Miljöpolicy JM.....	Bilaga 1
Planområde samt område av riksintresse	Bilaga 2
Nationella miljömål.....	Bilaga 3
Utredning bullerfrågor	Bilaga 4
Riktvärden byggbuller enligt SOU 1993:65	Bilaga 5
Trafikutredning (separat bilaga).....	Bilaga 6
Ringvägen. Kompletterande trafikutredning (separat bilaga).....	Bilaga 7

1. **BAKGRUND**

Inom planområdet, vilket omfattar Grand Hôtel, Restaurantholmen, stationsområdet, hamnen med KSSS:s marina och Dalaröbryggan samt ett område mellan KF:s kursanläggning Vår Gård och Sabishusen, planeras nybyggnation av bostäder och lokaler. Planområdets avgränsning och planförslagets innehåll beskrivs närmare i planbeskrivningen.

Det aktuella projektet syftar till att bebygga området med bostäder och lokaler, varvid även en upprustning av planområdet i övrigt möjliggörs. Projektet ska dessutom ge de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna och anläggningarna ett varaktigt skydd.

För att möjliggöra den aktuella exploateringen krävs att en ny detaljplan för området antages. Före antagandet måste planhandlingar upprättas och planärendet beredas i flera steg. I planhandlingarna skall ingå en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). MKB:n ska enligt Plan- och bygglagen möjliggöra en samlad bedömning av en planerad anläggnings, verksamhets eller åtgärds inverkan på miljön, hälsan och hushållningen med mark och vatten och andra. Syftet med MKB:n är att åstadkomma ett bättre beslutsunderlag och att öka förståelsen för miljö- och naturresursfrågor.

Ordinarie och extra samråd har genomförts under perioderna juni-september 1999 resp. juni-augusti 2000. Här föreliggande handling är kompletterad och omarbetad med hänsyn till de synpunkter som framkommit under samråden. MKB:n har utarbetats av J&W Energi och Miljö, och författats av Bertil Junker och Johan Skoglund. Den har upprättats i samråd med Miljö & Stadsbyggnad, Nacka kommun. Olika avdelningar inom AB Jacobson & Widmark har utfört specialutredningar och på motsvarande sätt har berörda tekniska avdelningar inom Nacka kommun bistått med uppgifter och kommentarer. Bl.a. har Gisela Tibblin, ansvarig för kulturminnesvården, författat huvuddelen av (det fristående) kapitlet om kulturmiljön.

I MKB:n redovisas och värderas de konsekvenser för miljön som det aktuella projektet förväntas medföra. Värderingarna har i första hand gjorts med utgångspunkt från de miljömål som upprättats av Nacka kommun. I de fall planförslaget förväntas medföra negativa konsekvenser för miljön har förslag på förebyggande åtgärder utarbetats. Trots detta återstår flera detaljfrågor vilka måste lösas längre fram när lägenheter och tekniska system etc. ska utformas. MKB:n anger dock inom vilka påverkansgränser dessa lösningar ska tas fram.

Då planområdet till största delen är av riksintresse för kulturmiljövården har frågor rörande kulturmiljö och stadsbild haft en framträdande roll i framtagandet av MKB:n. De avsnitt som berör dessa frågor har därför brutits ut och placerats i ett eget kapitel (6).

För att de åtaganden och intentioner som anges i denna MKB ska förverkligas kommer ett *miljöprogram* att upprättas. Miljöprogrammet ska fungera som en hjälp för exploatören att utforma det som ska byggas med hänsyn till människors hälsa och säkerhet, miljön och hushållningen med naturresurser. Miljöprogrammet kommer att knytas till exploateringsavtalet och reglera bl.a. val av byggnadsmaterial, installationer, miljöpåverkan under byggtiden och avfallshantering. Ett viktigt generellt styrmedel vad gäller miljöanpassningen i detta projekt blir JM:s miljöpolicy, som bifogas i bilaga 1. JM:s miljöpolicy ska konkretiseras i det kommande exploateringsavtalet för att säkerställa projektets miljöanpassning.

2. **SAMMANFATTNING**

I denna MKB beskrivs och värderas miljökonsekvenserna av planförslaget. Även ett s.k. nollalternativ beskrivs och värderas. Nollalternativet utgår från att det aktuella planförslaget ej förverkligas.

I MKB:n *beskrivs nuläget*, d.v.s. dagens förhållanden som kan tänkas bli berörda av den aktuella planens genomförande. Större delen av planområdet är av riksintresse för kulturminnesvården. Även Baggensfjärdens vattenkvalitet, vegetationen, trafiksituationen, friluftsliv och rekreation samt störningar för de boende intill det planerade exploateringsområdet är viktiga förhållanden att ta hänsyn till.

Miljökonsekvensbedömningen innefattar en beskrivning av vilka konsekvenser förslaget bedöms få och åtgärdsförslag för att minimera eventuell negativ påverkan. Beskrivningen är uppdelad på *produktionsskedet*, d.v.s. byggperioden, och på *driftsskedet*, vilket omfattar den tid då man bor och verkar inom det nybyggda området.

Under byggperioden beräknas störningar uppstå bl.a. genom ökad och tung trafik, buller, omläggning av vägar, ökad energianvändning och något ökad säkerhetsrisk. En viss påverkan på naturmiljön samt störningar för boende och besökande kan därmed förväntas. Genom noggrann planering och ett genomarbetat miljöprogram bedöms dock påverkan kunna hållas inom godtagbara ramar och angivna gräns- och riktvärden.

Under driftsskedet sker bl.a. en påverkan på yt- och grundvatten och vegetationen. Relativt omfattande åtgärder krävs för att inte de boende i de nya husen ska störas av buller från väg- och tågtrafik. Den ökade exploateringsgraden medför även en ökad energianvändning och större avfallsmängder. Genomgående betraktas emellertid de negativa konsekvenserna efter genomförda åtgärder som relativt begränsade. Vid beaktande av föreslagna åtgärder förväntas planförslaget totalt sett innebära en förbättring av miljöförhållandena inom planområdet, såväl i förhållande till dagsläget som till nollalternativet.

Planförslaget innebär givetvis en stor förändring, men man har på olika sätt försökt att få planerad bebyggelse att fungera väl tillsammans med de gamla kulturbyggnaderna, t.ex. Grand Hôtel, elverket och maskinistbostaden. I gestaltungsprogrammet samt i det kommande miljöprogrammet regleras detaljutformning, ljussättning, färgsättning m.m. för att uppnå en god samverkan med kulturmiljön.

I den avslutande utvärderingen värderas *planförslagets konsekvenser* i förhållande till de miljömål som gäller för projektet. Det står här klart att planförslaget, vid beaktande av föreslagna åtgärder, kommer att nå upp till angivna miljömål, såväl under byggskede som under driftsskede. Däremot noteras målavvikelse på flera punkter när det gäller nollalternativet. Bland annat ligger förorenad jord kvar med risk för påverkan på grundvattnet och vattnet i Baggensfjärden. Likaså består den ostrukturerade och osäkra trafiklösningen. Förfallet av det centrala öppna området fortgår.

3. MILJÖMÅL OCH KOMMUNALA PLANER

Miljöarbetet i Sverige styrs av miljömål på nationell, regional och lokal nivå. I detta avsnitt presenteras nationella och kommunala miljömål samt gällande miljö kvalitetsnormer. De presenterade normerna och miljömålen ligger till grund för den utvärdering av planförslaget som görs i avsnitt 8.

3.1 Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer anger *den lägsta acceptabla miljö kvaliteten* hos exempelvis mark, vatten eller luft inom ett geografiskt område. Normerna är juridiskt bindande vilket innebär att de *ska* vara uppfyllda vid angivna tidpunkter. I annat fall måste ett åtgärdsprogram upprättas. Miljö kvalitetsnormerna är ett viktigt rättsligt instrument i miljöbalken.

Myndigheter och kommuner ska ta hänsyn till miljö kvalitetsnormerna i sitt planeringsarbete. I de flesta fall är det den långsiktiga planeringen, t.ex. av trafiken, som mest påverkas av de nya normerna.

Miljö kvalitetsnormer finns idag för halter av svaveldioxid, kvävedioxid (gäller fr.o.m. 1 januari 2006) och bly i luft (SFS 1998:897). Därtill finns förslag från Naturvårdsverket om normer för halter av bensen och kolmonoxid i luft. Förslag om normer för nitrathalt i grundvatten är under framtagande.

3.2 Nationella miljömål

Regeringen har i propositionen *Svenska miljömål – miljö politik för ett hållbart Sverige* (1997/98:145) föreslagit 15 miljö kvalitetsmål som ska ange inriktningen för det fortsatta miljö arbetet. Vi måste nå dessa mål - om möjligt inom en generation - för att kunna åstadkomma ett samhälle som är ekologiskt hållbart. Miljö kvalitetsmålen beskriver tillsammans de egenskaper miljö n och våra natur- och kulturresurser måste ha för att vara långsiktigt hållbara.

De 15 miljö kvalitetsmålen beskrivs i sin helhet i bilaga 3. De mål som bedömts vara av störst betydelse i det aktuella projektet innefattar mål om; Grundvatten av god kvalitet; Hav i balans samt levande kust och skärgård; Ingen övergödning; God bebyggd miljö; Säker strålmiljö.

3.3 **Kommunala och lokala miljömål**

I detaljplanearbetet ska tillses att kommunala och lokala miljömål, såsom de formulerats i miljöprogram, översiktsplan, miljöpolicy etc., uppfylls. Då planarbetet har föregåtts av ett omfattande arbete inom den s.k. charretten, ska även de riktlinjer och mål som här tagits fram beaktas vid utformningen av området. De handlingar som i huvudsak ligger till grund för kommunala och projektspecifika miljömål är:

- (a) Nacka kommuns översiktsplan (1992)
- (b) Miljöprogram för Nacka kommun (1992)
- (c) Start-pm med program för detaljplan (Nacka kommun, 1998)
- (d) Program för detaljplanearbete (JM, 1999)
- (e) JM:s miljöpolicy.

Restaurantholmen, Grand Hôtel samt delar av stationsområdet är av *riksintresse* för kulturminnesvården. Miljön kring Grand Hôtel och Restaurantholmen är enligt Riksantikvarieämbetet av ett mycket stort bevarandevärde då området är så gott som intakt sedan dess tillkomst. Saltsjöbaden är det enda väl bevarade exemplet från Östersjökusten på en societetsbadort och patricierförort uppförd kring sekelskiftet.

Området berörs av ett antal *äldre stadsplaner* som omfattar olika delar av området. Dessa planer anger inget särskilt skydd för natur- eller kulturmiljön och ersätts vid ett antagande av den nya detaljplanen.

I *översiktsplanen* anges att området runt Grand Hôtel detaljpaneläggs för utbyggnad av bostäder och arbetsplatser. En speciell utredning bör visa på vilket sätt riksintresset för kulturmiljövården kan tillgodoses vid en eventuell exploatering. Vid planläggningen ska även beaktas att ny bebyggelse anpassas till den befintliga miljön samt att friytor i största möjliga utsträckning hålls allmäntillgängliga.

I *Nacka kommuns miljöprogram* anges de mål och riktlinjer som kommunen formulerat för att uppnå en god livsmiljö och en långsiktigt hållbar utveckling. Dokumentet utgör ett viktigt verktyg vid bedömning av de miljökonsekvenser som det aktuella projektet medför.

De mål och riktlinjer för detaljplaneringen som utarbetades i *charretten* kommer till uttryck i *Start-pm med program för detaljplan*. Charrettens övergripande mål är att Saltsjöbaden ska bevara sin unika skärgårdskaraktär och sina kulturhistoriska värden, samt förbli en utvecklande miljö som berikar och inspirerar människor. Vidare skall hotellviksområdet aktiveras till en levande stadsdel som utgör ett uppskattat utflyktsmål och en mötesplats för människor.

Även exploatörens målsättningar ska beaktas i miljökonsekvensbedömningen. JM:s och Stockholm-Saltsjöns målsättning är att detaljplanen ska medge en vacker bebyggelse med attraktiva bostäder i ett område med goda möjligheter till friluftaktiviteter, marin fritidsverksamhet, kommunikationer och parkering. Riktlinjer och mål hämtas även från JM:s *miljöpolicy*.

Förutom de övergripande målsättningar och riktlinjer som angivits ovan omfattas planarbetet av ytterligare ett stort antal kommunala och lokala miljömål. I nedanstående uppställning sammanfattas de viktigaste målen och riktlinjerna, uppdelade på de i miljökonsekvensbedömningen (kap. 6) behandlade miljöparametrarna. Bokstäverna inom parentes anger varifrån målet är hämtat enligt beteckning i första stycket ovan.

- 1. Kulturmiljö inklusive stads- och landskapsbild**

Riksintresseområden skall skyddas mot åtgärder som kan skada kulturmiljön. Stor hänsyn bör tas till omgivande kulturhistoriskt värdefull miljö. Befintlig bebyggelse med kulturmiljövärde bör bevaras (a). Tillkommande bebyggelse skall underordnas landskapet och den kulturhistoriskt intressanta byggnadsmiljön. Särskilt viktigt är att de nya husen på Restaurantholmen inte får dominera landskapet (c). Nya broar till Restaurantholmen skall utformas så att den befintliga miljön ej går förlorad (d). JM skall i alla sina verksamheter bevara kulturella miljövärden och producera hus och anläggningar som tillför stads- och landskapsbilden nya miljö- och skönhetsvärden (e).
- 2. Markförhållanden**

Bostäder och lokaler skall byggas på mark som är lämplig för bebyggelse. Alla nya hus som byggs inom Nacka kommun skall vara så radsäkra att gränsvärdet för nybyggnation underskrids (b).
- 3. Yt- och grundvattenförhållanden**

Kustvatten skall ha en kvalitet som medger att i naturligt vatten förekommande arter av växter och djur kan vidmakthållas i livskraftiga, balanserade populationer. Planeringen skall inriktas på att skydda yt- och grundvatten (b). Dagvatten omhändertas i största möjliga utsträckning lokalt (c).
- 4. Växt- och djurliv**

Nackas karaktär av grön kommun skall bevaras. Värdefulla naturpartier bör sparas, såväl inom som mellan olika planområden. Respektive områdes specifika förutsättningar skall tas till vara och värdefull vegetation inventeras. Representativa och karakteristiska avsnitt skall bevaras och vårdas (b). Utrotningshotade växt- och djurarter och deras biotoper skall skyddas (a). Vegetation och naturmark skall skyddas. Restaurantholmens växtlighet skall bevaras och skyddas trots exploateringen. Restaurantholmens strand mot Baggensfjärden skall bevaras som naturlig strand (c).
- 5. Rekreation och friluftsliv**

Områden - speciellt stränder - som nu är tillgängliga för allmänt friluftsliv skall skyddas mot åtgärder som begränsar tillgängligheten (a).

6. **Lokalklimat**
Markplaneringen skall erbjuda vackra, soliga och vindskyddade vistelseplatser (d).
7. **Luftkvalitet**
Av riksdagen uppställda mål skall vara vägledande för minskning av luftföroreningarna. Nya bebyggelseområden skall lokaliseras och utformas så att de inte utsätts för (eller själva orsakar) oacceptabla luftföroreningar (a). Människors hälsa och välbefinnande skall inte påverkas av luftföroreningar. Riktvärdena för hälsoeffekterna för koloxid, svaveldioxid, kvävedioxid och sot skall underskridas (b).
8. **Buller och vibrationer**
Nya bebyggelseområden skall lokaliseras och utformas så att de inte utsätts för (eller själva orsakar) starkt buller. Skydds- och bullerzoner samt riktvärden enligt Naturvårdsverkets och statens planverks riktlinjer skall beaktas, speciellt vid bullerzon kring Saltsjöbanan där buller och vibrationer skall uppmärksammas inom 150 m (a). En ur miljö- och hälsosynpunkt godtagbar ljudnivå skall säkerställas i hela kommunen (b).
9. **Vatten och avlopp**
Miljöparametern omfattas inte av några miljömål. Dagvattenhantering och yt- och grundvattenförhållanden behandlas under punkt 2 ovan.
10. **Avfall**
Miljöparametern omfattas inte av några miljömål.
11. **Energiförsörjning**
Man skall planera för ett långsiktigt uthålligt energisystem. Energi-hushållningen bör intensifieras (b). Förutsättningar för nyttjande av alternativ energi, t.ex. sjövärme, skall utvecklas i samarbete med Nacka energi (c).
12. **Kommunikation, transporter och parkering**
Nya bebyggelseområden skall lokaliseras i goda kollektivtrafiklägen (a). Ett sammanhängande gång- och cykelvägnät i Nacka skall eftersträvas (b). Allmäntillgängligheten till området skall vara fortsättningsvis hög. Befintliga GC-vägar bibehålls och kompletteras så att ett sammanhållande stråk erhålls längs vattnet. Parkering för tillkommande bebyggelse anordnas i lämplig omfattning i källargarage. Endast behörig trafik får tillträde till Restaurantholmen (c). Trafikstråk för alla kategorier av trafikanter skall utformas för beräknad kapacitet och så att de ger en god miljö även under lågsäsong och inte då verkar ödsliga. Biltrafik på holmen skall ske på de gåendes villkor (d).
13. **Hälsa och säkerhet**
Räddningstjänstens beredskapskrav ska uppfyllas (a). Beredskapen vid tillbud och stora olyckor skall vara hög och tillförlitlig (b).
14. **Inomhusmiljö**
Alla hus i Nacka kommun skall ha en god inomhusmiljö (b). JM skall i alla sina verksamheter utgå från kundernas krav på god miljö avseende luft, ljud, värme, sundhet och trivsel (e).

4. NULÄGESBESKRIVNING

4.1 Markförhållanden

Berggrund och jord

Östra Saltsjöbaden utgör en del av den typiska naturen i mellersta skärgården. Frispolat berg dominerar, medan lågområdena upptas av lerjordar. I randzonen mellan berg och lerdalar förekommer ofta morän, som vanligtvis är svallad, d.v.s. de finkorniga fraktionerna är bortspolade. De ursprungliga terrängformerna finns i stort sett kvar och endast marginella ingrepp i form av schaktning och sprängning har utförts.

Berggrunden utgörs enligt det geologiska kartbladet, Stockholm SO, huvudsakligen av gnejs, s.k. sedimentgnejs. Mindre partier består av grönsten respektive granit. Berggrunden har ett markant sprickmönster orienterat kring NV-SO och V-O. Planområdet domineras av en sådan tydlig sprickdal, som sträcker sig från KSSS-området i öster, under spårområdet och som vid järnvägsövergången delar sig i en nordligare del under Ringvägen och en mer västlig del mot Gamla Skolvägen. Inom sprickzonerna kan lokalt bergytan ligga mer än 10 m under markytan.

Lermarkens utbredning är begränsad till lågområdena och framför allt till den svacka, vilken järnvägen följer. I genomsnitt är lermäktigheten 2-4 m, men lokalt, t.ex. under spårområdet i öster 8-10 m. Leran är enligt tidigare utförda geotekniska utredningar (AIB, 1982) lös till halvfast. Över leran ligger inom stora partier fyllnadsmassor med en mäktighet av 0,5 till 2 m. Under spåren, i varje fall väster om järnvägsövergången, är leran urschaktad ner till berg, och ersatt med fyllning av typ makadam. För övrigt består fyllningsmassorna mest av sand och grus, men sten och block kan förekomma.

Restaurantholmen domineras av kalt berg med jord i form av svallsand i några lågpunkter. Marken där restaurangen en gång låg är uppfylld och ligger på nivån +11 m. En ca 5 m hög sten- och tegelmur begränsar den gamla restauranggrunden mot SV.

Markföroreningar

En undersökning av eventuell förekomst av markföroreningar utfördes 1998 på uppdrag av Serco Newsec (VBB VIAK, 1998). Undersökningen omfattade 6 delområden: Restaurantholmen, minigolfbanan, båtuppställningsområdet, ”gronområdet” norr om spårens östligaste del, P-platsen mellan Sabishusen och järnvägen samt det låglänta partiet vid Vår Gård strax norr om spåren. Av dessa delområden uppvisar framförallt båtuppställningsplatsen tecken på markförorening. Där finns inom den översta metern bl.a. bly och zink i halter som överskrider Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning (Naturvårdsverket, 1996). Analysresultaten utesluter inte heller förekomst av organiska föroreningar. Inom P-platsen mellan Sabishusen och järnvägen förekommer kraftigt förhöjda halter av polycykliska aromatiska kolväten (PAH) i ett prov. Föroreningen

är i viss mån avgränsad och är troligen begränsad till en mindre yta, ca 2x2 m.

Utredningen omfattar endast provtagning i den ytliga fyllningen varför eventuellt föroreningsinnehåll i djupare liggande jordlager ej i dagsläget kan bedömas. Undersökningens rekommendation är att fördjupade undersökningar erfordras för att man ska kunna bedöma omfattningen av eventuell efterbehandling. Föroreningarna bedöms ej vara begränsande för exploatering.

Markradon

Den dominerande bergarten gnejs och jordarten lera brukar generellt sett inte orsaka markradonproblem. Enligt den kommuntäckande radonriskkartan är det aktuella området klassificerat som normalradonmark.

4.2 Yt- och grundvattenförhållanden

Inom de jordfyllda lågområdena ligger grundvattenytan lågt, endast obetydligt över havets nivå i den östra delen och ca ½ - 1 m över havsytan längre västerut. Den generella grundvattenströmningen är riktad mot öster och sydost. Bergområdena har en högre belägen berggrundvattennivå, men det är okänt vilken grundvattennivå som finns inom dessa, inbegripet Restaurantholmen.

Inga ytliga dräneringsdiken finns, men det kan antas att de ledningsstråk som sträcker sig i öst-västlig riktning har en viss dränerande effekt. Även fyllnadsmassor under järnvägsspåren har förmodligen en dränerande effekt.

Dagvattnet från fastlandet samlas upp i ett dagvattensystem och leds utan föregående rening ut i Baggensfjärden. Dagvattnet bedöms som måttligt förorenat. Längs Hotellvägen finns ett antal dagvattenbrunnar från vilka det är oklart var vattnet tar vägen. Brunnarna har inventerats av kommunens driftpersonal (000221, Krister Jonsson) utan resultat. Dagvattnet på Restaurantholmen avrinner på marken till Baggensfjärden.

Vattenkvaliteten i Baggensfjärden påverkas av utsläpp från kringliggande bebyggelse men även från den relativt omfattande båtverksamheten. Som en fjärd med begränsad kontakt med Östersjön är dess vatten känsligt för påverkan, samtidigt som god kvalitet är av stor betydelse för bl.a. Saltsjöbaden. Mikrobiologiska undersökningar av vattnet vid baden på Restaurantholmen, utförda av Nacka kommun under 1995 och 1996, anger vattnet som tjänligt som badvatten.

Kajen på udden arrenderas av kommunen och används vintertid i begränsad omfattning för tippning av snömassor.

4.3 Växt- och djurliv

Planområdets vegetation karaktäriseras till stor del av övergångsformer mellan hållmarkstallskog och gräs- och örtrik tallskog. Trädsammansättningen domineras av tall och i vissa fall av ek. Andra träd, som björk och rönn, förekommer också. Fältskiktet spänner från örtdominerade områden med liljekonvalj, viol, vit- och blåsippar, geranium m.m. till endast bottenskikt av lavar och mossor på de annars kala hållarna. Fält- och bottenskiktet är känsligt för slitage, förutom där det består av gräs. I vattennära lägen har det utsatta läget påverkat trädens växtsätt och höjdtillväxt, vilket bidrar till skärgårdskaraktären. Vegetationen är i hög grad påverkad av kulturmiljön, d.v.s. både den befintliga och tidigare bebyggelsen.

Inom *Grand Hôtel-området* är trädvegetationen av parkkaraktär och består till största delen av tallskog med stora välväxta ekar. Även lind, björk och oxel förekommer. Gräs dominerar fältskiktet. Längs promenadvägen vid sjön finns flera stora pilträd.

Restaurantholmen är relativt jämnt och någorlunda tätt skogsbevuxen med undantag för områden med tidigare bebyggelse. Ön innehåller övergångsformer mellan hållmarkstallskog med varierande botten och fältskikt, samt gräs och örtrik tallskog. Hållmarkstallskogen dominerar och innehåller ett stort antal väl och vackert utvecklade tallar. Förutom tall förekommer björk, lönn samt några exemplar vildapel och prunus. Buskskiktet innehåller också en, vresros, slån samt en hel del planterade trädgårdsväxter som rhododendron, spirea och vildvin. Fält och bottenskikt är slitagekänsliga med ljung, lingon/blåbär, örter (liten omfattning). Öppna partier och uppfyllda ytor består av gräs och också en hel del ”ogräs” som kirskaal och klöver.

KSSS-området saknar delvis trädvegetation. Stora delar av ytan är asfalterad eller grusad. Ett antal stora ekar och tallar finns i området.

Stationsområdet innehåller öppna ytor med parkering, gräs och sly samt ett glest busk- och trädskikt. Här förekommer ek, ask och lind samt björk, asp, al och tall. Speciellt kraftigt utbildade är träden i partiet ned mot hamnen/Hotellvägen.

Området mellan Vår Gård och Sabis består dels av en skogsbacke norr om järnvägen och dels av ett mer parklikt område söder om spåren. Träden norr om spåren är delvis höga, främst tall varav en del är mycket höga med vida kronor. Även sly förekommer inom detta område. Längs Ringvägen finns delar av en lindallé, som haft en längre utsträckning utmed Ringvägens ursprungliga läge. En stor lind norr om perrongen mot Vår Gård är en rest av denna allé. I området mellan järnvägen och Sabishusen är träden delvis vackert utbildade.

Nacka kommun har inventerat/mänt in samtliga bevarandevärda träd i de planerade exploateringsområdena. I planarbetet har inte framkommit något som visar att det finns hotade djur eller växtarter. Djurlivet är så långt det är känt typiskt för denna del av skärgården. Några fördjupade inventeringar har inte utförts.

4.4 **Rekreation och friluftsliv**

Saltsjöbaden etablerades en gång för främjande av friluftsliv och rekreation, dels så att de boende skulle ha närhet till natur och fritidsaktiviteter och dels så att stockholmsbor och turister lätt skulle kunna ta sig ut i skärgårdsnaturen. I dag är detta märkbart bl.a. genom ett utvecklat system med marina, småbåtshamn, kajer och pontoner för fritidsbåtar. Möjligheten att med kollektivtrafik enkelt nå de möjligheter till rekreation som området erbjuder är fortfarande en unik tillgång för det rörliga friluftslivet.

En viktig del i det marina friluftslivet är den etablering som KSSS har längst ut på udden, norr om hamnen. Speciellt välbesökt är hamnområdet i samband med seglingstävlingar. Vidare finns allmän båtbyggga för Vaxholmsbåtar och annan linjetrafik till sjöss. Ett terrassdäck med pontonbygggor är byggt längs Restaurangholmens sydvästra strand. Där finns bl.a. gästbygggor och mindre lokaler för den marina verksamheten.

Till områdets värdefulla rekreativmöjligheter hör baden på Restaurantholmen. Det gäller dels det inre herrbadhuset och dels det yttre dambadhuset och däremellan liggande badstrand. Restaurantholmen är även ett omtyckt promenadområde, med promenadstig längs vattnet runt hela ön.

Utanför planområdet finns på nära håll bl.a. tennisbanor och skidbacke.



Figur 1 Del av hamnområdet.

4.5 **Lokalklimat**

Planområdets läge som en udde resp. en ö i Baggensfjärden medför att det är relativt utsatt för väder och vind. Klimatet är också tydligt maritimt med sena vårar och höstar.

Den dominerande sydvästliga vindriktningen medför inga olägenheter, men vid vindar från norr, öster och söder kan avkylningseffekten bli mar-

kant. Området ligger så långt ut i skärgården att sjöbriseffekten blir märkbar sommartid, d.v.s. vindar omkring ost dominerar då dagtid.

Den utpräglade bergryggen i norr innebär både ett visst vindskydd för nordanvindar och möjlighet till solvärme i den centrala dalgången.

4.6 Luftkvalitet

Luftkvalitén i området är god. Enligt beräkningar utförda av Nacka kommun ligger halterna av svaveldioxid och kvävedioxid vid Ringvägen gott och väl under de gränsvärden för dessa ämnen som anges av miljökvalitetsnormerna. Områdets öppna läge intill de stora vattnen gör också att tillfälliga luftföroreningar snabbt ventileras bort.

Besvärande lukt förekommer tidvis i anslutning till pumphuset i stationsområdet.

4.7 Buller och vibrationer

De ljudstörningar som föreligger i dag härrör enligt utförd utredning (bilaga 4) från tåg- och vägtrafiken. Tågtrafiken genererar, förutom det rent spårbundna bullret, även buller från stationen i form av högtalarutrop, folksamlingar, pys vid öppning/stängning av dörrar, bromsgnissel etc. Höga bullervärden från vägtrafiken orsakas främst av tunga fordon. Den tunga trafiken inom området är emellertid begränsad.

Bullersituationen längs Ringvägen mellan Ringvägens Station och Saltsjöbadens station behandlas i särskilt PM (bilaga 7). I PM:et konstateras att flertalet av de befintliga husen längs den aktuella sträckan är påverkade av trafikbuller från Ringvägen och att riktvärden avseende nybyggnation överskrids vid flera av dessa hus.

Risk för markvibrationer orsakade av tåg- och biltrafik föreligger inom de delar av området som ligger på lera. Vissa klagomål på vibrationer har förekommit från boende längs Ringvägen, väster om planområdet. Sättningsrörelser har uppmätts i husen Ringvägen 16 - 22, men orsaken till sättningarna är inte entydigt klarlagd.

4.8 Vatten och avlopp

Området genomkorsas av ett kommunalt VA-nät. Inom planområdet (med undantag av Restaurantholmen) leds spillvattnet till en pumpstation som är belägen i stationsområdet. Därifrån pumpas spillvattnet, via Boo, till Kåppala avloppsreningsverk. Spillvattenpumparna och tryckledningarna längs järnvägen bedöms vara i gott skick.

Restaurantholmen har ett privat färsk- och spillvattenledningsnät. Systemet är anpassat för sommarbruk, d.v.s. grunt förlagt, och i dåligt skick. Spillvattnet leds till det kommunala nätet på fastlandet via en villapump på holmens norra del.

Befintligt ledningsnät samt principer för planerade ledningar framgår av särskild VA-princip.

Nacka kommun, inkl Saltsjöbaden, försörjs med färskvatten av Stockholm Vatten.

4.9 Avfall

Inom planområdet genereras avfall huvudsakligen från Grand Hôtel, hamn- och båtverksamheten samt från tre hyreshus på Gamla Skolvägen. Från dessa hämtställen hämtar kommunens renhållningsentreprenör varje vecka ca. 20 m³ avfall, varav den största delen kommer från hotellet.

Avfall från båtverksamheten på Restaurantholmen omhändertas av verksamhetsutövarna själva. Mängden avfall från denna verksamhet är okänd.

Miljöfarligt avfall, i huvudsak från båtverksamheten, hämtas av kommunens entreprenör. Avfallet hämtas från en miljöstation vilken är belägen vid tankstationen inom KSSS område. Mängden miljöfarligt avfall betecknas av kommunen som liten.

4.10 Energiförsörjning

Områdets elförsörjning ombesörjs av Nacka Energi via en transformatorstation vid Vår Gård. Restaurantholmen försörjs med el genom ett internnät från hotellet. För denna elförsörjning finns även en transformatorstation på holmen.

Tågtrafiken drivs med el via luftburna ledningar. Spänningen i ledningarna uppgår till 800 V.

4.11 Kommunikationer, transporter och parkering

Vägtrafik angör planområdet norrifrån via Ringvägen, söderifrån via Saltsjöpromenaden samt från öster via Gamla Skolvägen. Inom planområdet fördelas trafiken på Saltsjögränd med tillfart till Dalaröbryggan, på Hotellvägen vilken leder till marinan och Restaurantholmen, samt på Gamla Skolvägen längs Sabishusen. Ringvägen korsas av järnvägen. Ringvägen, hotellets tillfartsväg och Hotellvägen möts i en stor och otydlig korsningspunkt i planområdets centrala del. Även anslutningen från Saltsjögränd mot Ringvägen har en otydlig utformning.

På Restaurantholmen finns två anföringsvägar vars standard är låg. Holmen är emellertid i dagsläget avstängd för biltrafik p.g.a. bristande bärighet på tillfartsbroarna.

De kollektiva transportmedlen är väl utbyggda i området. Saltsjöbanan från Slussen trafikerar Saltsjöbaden/Solsidan med ca 50 avgångar per dag (vardagar). Tågstationen fungerar som omstigningsstation till buss samt till skärgårdsbåtarna, vilka genom Waxholmsbolagets försorg under sommarhalvåret dagligen trafikerar södra delen av Stockholms skärgård. Även busstrafik från Slussen (nattetid) och Älgö (dagtid) angör området.

Gång- och cykelvägnätet är delvis utbyggt inom planområdet. Separerade gångbanor finns utmed alla vägar utom Saltsjögränd, medan cykeltrafik huvudsakligen sker i blandtrafik.

Parkeringsytor finns idag i första hand norr och söder om stationen och vid Sabis. Viss parkering sker även på Restaurantholmen. Dessa ytor rymmer totalt ca 150 bilar, vilket i stort motsvarar områdets behov. Vid speciella arrangemang, t.ex. Saltsjöbadsdagarna och större segeltävlingar, är emellertid parkeringsbehovet mycket stort, varför även andra delar av området fylls med bilar.



Figur 2 Ringvägens korsning med Hotellvägen. Järnvägsövergången i bakgrunden.

4.12 Hälsa och säkerhet

Inom området finns i dag några speciella riskfaktorer. Det är bl.a. närheten till öppet vatten med mycket kajer, broar och promenader vid vatten. Vidare är trafiksituationen kring korsningen väg/järnväg en betydande riskfaktor. Spårtrafiken i sig och en relativt oplanerad trafiksituation med parkering centralt i området är också ett riskmoment.

Saltsjöbanans elledningar ger upphov till elektromagnetiska fält som vid långvarig exponering kan orsaka hälsoproblem. Nuvarande placering av bostäder och lokaler innebär dock att sådan exponering undviks.

Avståndet till Nacka Brandstation är ungefär 12 km.

5. ALTERNATIV

5.1 Nollalternativ

Det s.k. nollalternativet beskriver en trolig utveckling av området i det fall den planerade exploateringen ej genomförs. Tidshorisonten för nollalternativet har bestämts till år 2010.

Det aktuella planområdet omfattas av ett flertal detaljplaner fastställda mellan 1912 och 1995. För samtliga planer, utom den senaste som endast omfattar Gula Paviljongen, gäller att genomförandetiden har gått ut. Detta innebär emellertid inte att rätten att bygga enligt detaljplanen har upphört. Outnyttjad bygggrätt finns kvar så länge kommunen inte ändrar eller upphäver den gällande planen. Bygglovsansökningar i enlighet med gällande plan, som inte inom 2 år möts av planändringar från kommunens sida, skall enligt Plan- och Bygglagen (PBL) beviljas. Flera av de gällande detaljplanerna är dock otidsenliga varför olämpliga bygglovsansökningar med stöd av dessa planer kan framtvunga en planändring, eventuellt mot markägarens vilja.

Områdets underhåll är kraftigt eftersatt. Orsaken till detta är främst den långvariga osissheten vad gäller områdets framtida användning. De två badhusen är i stort behov av totalrenovering. Detsamma gäller de två broarna till Restaurantholmen som i dagsläget ej uppfyller dagens krav på trafiksäkerhet. Även kajer och markområden är i stort behov av upprustning. Ett totalgrepp med en betydande insats av resurser brådskar för att förhindra ytterligare förfall.

En upprustning av hela planområdet kräver emellertid en exploatering av en viss volym för att vara ekonomiskt genomförbar. I det fall det aktuella planförslaget inte antas kan man hålla det för troligt att få exploatörer, med tanke på tidigare misslyckanden, kommer att vara beredda att satsa resurser i området. När det gäller kommunens möjligheter att påverka och förändra området, saknas enligt uppgift i dagsläget resurser för inköp av mark, genomförande av upprustningsåtgärder etc. Med stöd av dessa resonemang antas det som mest sannolikt att, om planförslaget inte antas, kommer dagens situation i huvudsak att bestå.

För tiden fram till år 2010 innebär detta att bebyggelse endast undantagsvis tillförs området. Eftersom den marina verksamheten består, och kan tänkas utvidgas, kan enstaka lokaler med anknytning till båtlivet tillkomma vid hamnen. Gällande planer medger en utbyggnad av Grand Hôtel, varför en viss bebyggelse kan tillkomma inom hotelltomten. I övrigt tillförs området troligen ingen ny bebyggelse. Sådan enstaka bebyggelse som efter bygglov kan tänkas tillkomma på ovan angivet sätt kan emellertid inte bära en upprustning av området som helhet.

De obebyggda delarna av planområdet kommer även fortsättningsvis att huvudsakligen användas för parkering. Sabis-området och områdena runt perrongen används för infartsparkering.

Saltsjöbanan konverteras med viss sannolikhet till snabbspårväg och sammanbinds vid Hammarby Sjöstad med det övriga snabbspårvägsnätet. Snabbspårvägens station kommer år 2010 troligen att ligga på samma plats som nuvarande station. Områdets huvudsakliga attraktionspunkter kommer även i framtiden att vara hotellet, marinan och Dalaröbryggan varför en stationsflytt ej anses ändamålsenlig.

Hela området kommer i brist på resurser och övergripande planbestämmelser att förbli splittrat och oordnat. Den av riksintresset skyddade kulturmiljön blandas med ödsliga och öppna ytor med oordnad parkering.

Uteblivna investeringar gör att området som helhet riskerar att förfalla än mer, och att den anrika kulturmiljön spolieras.

5.2 Planförslaget

Planförslaget presenteras i planbeskrivningen.

6. KULTURMILJÖ – BEBYGGELSE OCH LANDSKAPSBILD

6.1 Nuvarande förhållanden

Större delen av planområdet ingår i ett område som är av riksintresse för kulturminnesvården (utbredning, se bilaga 2) enligt Riksantikvarieämbetets beslut 1989.

Motiveringen till riksintresseförklaringen är bland annat att Saltsjöbaden är det enda väl bevarade exemplet på en societetsbadort och kurort, vilket anlades 1891 efter internationella förebilder och som snart också kom att utvecklas till en fashionabel villastad. Planering och arkitektur visar de ideal som var då var rådande. Typiskt och karaktäristiskt för Saltsjöbaden är den terränganpassade planens utsträckning kring Hotellviken och järnvägen, den offentliga zonen utmed vattnet med badstränder, strandpromenad, gångvägar, friluftsanläggningar samt stora områden av sparad naturmark av skärgårdskaraktär. Området domineras av det invid vattnet centralt belägna Grand Hôtel, ritat av arkitekten Erik Josephson, de individuellt utformade villorna med sina väl tilltagna naturtomter samt andra offentliga byggnader och anläggningar som hamnen, broarna till Restaurangholmen och dam- och herrbadhuset på densamma.

Bland de byggnader och anläggningar som finns kvar än idag märks, förutom de som ovan nämnts, den gamla elektricitetsstationen (KSSS:s klubbhus) med intilliggande maskinistbostad samt det nuvarande stationshuset, även kallat Röda stugan. Miljön har emellertid utarmats, och en upprustning och komplettering känns angelägen.

Stadsbilden är präglad av Grand Hôtels stora vitputsade byggnadskomplex, den öppna centrala platsen kring järnvägen och stationen samt utblickarna mot havet och Restaurantholmen. Sommartid bäddas bebyggelsen in i lövverket från stora parkträd. Området öster och nordost om hotellet karaktäriseras av parkliknande trädvegetation bestående av bl a stora tallar och ekar, vilka inramar en minigolfbana och en mindre restaurangbyggnad.

Den centrala öppna platsen domineras av järnvägsspåren och perrongerna; de sistnämnda ligger ca 1,5 m över mark. Här märks också den stora och överdrivna trafikplatsen där Hotellvägen, Saltsjöpromenaden, Gamla Skolvägen och entrén till Grand Hôtel möts. Därtill kommer järnvägsövergången med sina bommar och ljudsignaler.

Till stads- och landskapsbilden hör också strandpromenaden och villabebyggelsen utanför planområdet, till exempel Grünwaldsvillan i angränsande kvarter samt de stora s.k. sjuvillorna från slutet av 1800-talet vid

Ringvägens norra sida. Norr om planområdet och Saltsjögränd ser man Vår Gårds röda tegelfasader, och bland bergknallarna vid Dalaröbryggan finns en grupp rödmålade, relativt nybyggda bostadshus i trä.



Figur 3 Grand Hôtel sett från Restaurantholmen.

Gemensamt för all bebyggelse utom Grand Hôtel är att den byggts på existerande bergknallar respektive lågområden. Den ursprungliga topografin är väl synlig, något som bidrar till skärgårdskaraktären.

På platsen för den planerade bebyggelsen på Restaurantholmen låg den anrika sommarrestaurangen som förstördes genom en brand 1968. Den plana ytan på holmens topp har under ett antal år använts som parkeringsyta och ger ett ovärdat och sargat intryck. Idag är platsen övergiven eftersom broarna till holmen stängts av för biltrafik och alltmer sly växer in bland grundmurarna.

6.2 **Nollalternativet**

Den splittrade plansituationen, väntan på ny detaljplan och därmed efter-satt underhåll av området innebär risk för att miljön successivt försämras. För att återskapa något av den ursprungliga karaktären kan visserligen åtgärder som t.ex. trädplantering, ny markbeläggning, bättre belysning m.m. vidtas, men av ekonomiska skäl har idag varken markägaren eller kommunen sådana planer. De stora, oplanerade parkeringsytorna och den öds-liga centrala delen, dominerad av järnväg och vägar kommer att bestå och kommer fortsättningsvis att ha en negativ inverkan på kulturmiljön.

6.3 **Planförslagets konsekvenser för kulturmiljön**

Allmänt

Landskapsbilden spelar en stor roll vid bedömningen av riksintresset. Planförslaget följer i stort riksintressets intentioner då det tillvaratar dominerande vegetation, topografi och havskontakt. Grand Hotels dominans i området kommer att bestå. Nuvarande siktförhållanden begränsas framför allt i stationsområdet.

I övrigt kommer konsekvenserna av de föreslagna förändringarna på olika sätt att påverka kulturmiljön. Området kring stationen liksom entrén till hotellet är idag i stort behov av en medveten gestaltning. Genom att den breda och asfalterade tillfarten till hotellet föreslås enkelriktad och delvis omvandlas till en gångentré med trädrader m.m. får hotellet en mer värdig inramning.

Positivt för kulturmiljön är att kulturhistoriskt värdefulla byggnader - maskinistvillan och "Röda stugan" (stationshuset) bevaras, rustas upp och integreras med den nya bebyggelsen liksom att de idag stora asfalterade parkeringsytorna begränsas och kompletteras med planteringar. Huvuddelen av befintlig vegetation bevaras - med undantag för området intill Vår Gård och inom en del av hotelltomten.

För Restaurantholmen innebär planen en markant förändring i förhållande till dagens situation, se vidare under de olika delområdena nedan.

I planförslaget får de olika delområden sin speciella karaktär, vilket ansluter till Saltsjöbadens tradition med varierad och individuellt utformad bebyggelse. Exploateringsnivån har anpassats till delområdenas olika förutsättningar.

Området kring Grand Hotel

Enligt planförslaget begränsas Grand Hotels idag mycket flexibla byggrätt, vilket gagnar kulturmiljön. Hotellet ges även möjligheter att bygga ut underjordiska garage. Den idag breda och asfalterade tillfarten till hotellet enkelriktas och förses med trädrader och planteringar. Detta innebär att hotellet får en mer värdig entré.

Positivt för kulturmiljön är att den tidigare sommarrestaurangen ”Gulan” har ersatts av en till området mer anpassad byggnad med bibehållen paviljongkaraktär.

Restaurantholmen

Planförslaget innebär en märkbar förändring av miljön på holmen liksom av landskapsbilden sedd från Baggensfjärden, Hotellviken och dess omgivning. Från kulturhistorisk synpunkt är det acceptabelt att åter bebygga Restaurantholmen. Enligt förslaget kommer i stort endast tidigare ianspråktagen mark att bebyggas. Den förslagna bebyggelsen, som placeras på platsen för den gamla sommarrestaurangen, blir förhållandevis låg och underordnar sig holmens silhuett.

Den planerade bebyggelsen kan innebära risk för negativ påverkan på den speciella skärgårdsvegetationen och på kulturmiljön i form av vägar, murar m.m. Den offentliga karaktären och upplevelsen av allmäntillgänglighet är en väsentlig del av riksintresset Saltsjöbaden, varför bebyggelsen kan komma att uppfattas som en privatisering av området. Planbestämmelserna har dock formulerats för att säkra allmäntillgängligheten kring byggnaderna. Bevarande av gång- och promenadvägar på holmen, upprustning av badhusen och utvecklande av badtraditionen är andra åtgärder som syftar till att förhindra privatisering.

Stationsområdet

För stationsområdet innebär planförslaget en ny stationsbyggnad och ett anlagt torg med bl. a. busshållplats. Området återfår på så sätt sin roll som en central plats. Den nya stationsbyggnaden kan hindra vissa siktlinjer mot vattnet.

Bebyggelsen mellan stationen och hamnen är enligt planförslaget tänkt att utformas som ”stadsvillor”. En stram och enkel gestaltning gör att husen underordnar sig Grand Hotel, som behåller sin dominans i området. Bebyggelsen blir mer skymmande än nuvarande verkstadsbyggnader, men genomsikt mellan husen innebär att sjökontakten bibehålls.

Den offentliga karaktären är en viktig del av riksintresset. Planförslaget med bestämmelser motverkar en privatisering av området. Förslaget innebär en för kulturmiljön positiv förändring i förhållande till dagens situation – ett slybevuxet, ovårdat område med diverse verkstadsbyggnader för båtverksamheter. Mot söder vänder sig området mot hamnbassängen, som får en ny och mera distinkt utformad kaj. Kajområdet kommer att utvidgas genom att ett utökat hamntorg anläggs. Detta ökar allmäntillgängligheten i området.

Området vid Vår gård

I området låg ursprungligen ”Smörgåspaviljongen” uppförd 1897. Planförslaget innebär att området bebyggs med flerbostadshus i tre våningar, vilket betyder en stor omvandling av det i dag obebyggda och skogklädda partiet. Den planerade bebyggelsen kommer delvis att upplevas som domi-

nerande, framför allt sedd från vissa av Sjuvillorna på andra sidan Ringvägen. Husens placering är anpassad till den befintliga kullens topografi och trädvegetation. Mot Ringvägen behålls och förstärks den värdefulla lindalén.

Området vid Sabis

Området, som idag används för båtuppställning och parkering, kommer enligt planförslaget att helt ändra karaktär men tillförs samtidigt kvaliteter genom medvetet gestaltade radhus med atriumgårdar. Mot Saltsjöpromenaden bevaras ett mindre parkområde med befintliga träd.

Rekommendationer för tillvaratagande av kulturmiljön

Kulturmiljö och arkitektonisk kvalitet bör ges den största vikt vid valet av bebyggelseutformning för de olika kvarteren. Ett gestaltungsprogram har utarbetats som beskriver den tillkommande bebyggelsens detaljutformning och färgsättning, gatornas beläggning och belysning, det offentliga rummets markbehandling, "möblering" och ljussättning, utformningen av bryggor och marina anläggningar, skyltning mm i syfte att åstadkomma en attraktiv helhetsmiljö.

Gestaltungsprogrammet tillhör planhandlingarna och ingår även som bilaga till exploateringsavtalet.

7. MILJÖKONSEKVENSBEDÖMNING INKL. ÅTGÄRDSFÖRSLAG

7.1 Produktionsskede

7.1.1 Markförhållanden

Konsekvenser

Schaktningsarbetena kommer att beröra områden med konstaterade markföroreningar.

Åtgärder

När placeringen av kommande bebyggelse och övrig markanvändning är helt fastställd, avgörs dels om den utförda översiktliga miljötekniska markundersökningen är tillfyllest, dels vilka efterbehandlingsåtgärder, t.ex. i form av utskifte av massor eller övertäckning som kan erfordras. En eventuell fördjupad miljöteknisk markundersökning kombineras lämpligen med de geotekniska undersökningarna.

7.1.2 Yt- och grundvattenförhållanden

Konsekvenser

Yt- och dagvattenavrinningen kan påverkas av de schaktnings- och byggnadsarbeten, som blir följden av den planerade exploateringen. Risk för spridning av markföroreningarna vid båtuppläggningsplatserna kan då föreligga. Även andra föroreningar från byggarbetsplatser eller vägar kan

spridas till grundvattnet eller till vattnet i Baggensfjärden. Bl.a. kan kväveläckage från sprängstensmassor påverka grundvattenkvaliteten och bidra till övergödning av Baggensfjärden.

De underjordiska garagen, liksom källare med förråd, kommer med stor sannolikhet att förläggas delvis under grundvattenytan. Detta innebär att grundvattnet i området för källardelens placering på något sätt måste hållas undan från byggplatsen. Grundvattnet kan omhändertagas på olika sätt, t.ex. genom spontning eller avsänkning av grundvattenytan. I samtliga fall gäller emellertid att undvika permanenta skador på grundvattnets kvalitet och nivå.

Läckage och spill av petroleumprodukter från entreprenadmaskiner och annan utrustning som används vid byggnadsarbetena, kan leda till förorening av yt- och grundvatten.

Åtgärder

Eventuella risker för spridning av markföroreningar till yt- och grundvatten ska minimeras innan markarbetena inleds. Detta görs lämpligen genom någon form av sanering av de förorenade massorna, t.ex. urgrävning och deponering/behandling.

Om pumpning av grundvatten erfordras ska ett kontrollsystem följa upp att grundvattennivån hålls uppe i sättningskänsliga områden, t.ex. under järnvägsspåren.

Miljömässig hantering av potentiellt förorenande ämnen skall behandlas i miljöprogrammet för byggnadsarbetena.

7.1.3 Växt- och djurliv

Konsekvenser

Träd som avses att bevaras kan komma att skadas i samband med stora transporter, påkörning m.m. Särskilt utsatta är träd med lågt ansatt krona framförallt på Restaurantholmen. Viss risk finns även för att markpackning till följd av tung trafik påverkar trädens växtbetingelser.

En tillfällig avsänkning av grundvattenytan kan påverka vegetationens möjlighet till upptag av vatten.

Åtgärder

De träd eller annan vegetation som ska bevaras ska inhägnas och om nödvändigt kläs in med skydd. Ingrepp innanför trädkronans projicering på marken ska undvikas. För att undvika påverkan på vegetationen på Restaurantholmen ordnas tunga transporter lämpligen via sjövägen. Träd med lågt ansatt krona skyddas genom val av väg eller anläggande av provisoriska vägförbindelser.

Grundvattenavsänkningar ska i möjligaste mån undvikas. Grundvattnet kan t.ex. istället hållas undan från byggplatsen genom spontning. Om avsänkningar trots allt är nödvändiga ska tillses att vegetationen inom området inte påverkas negativt.

7.1.4 Rekreation och friluftsliv

Konsekvenser

En ökad trafikintensitet och avspärrning av byggarbetsområden kommer att påverka möjligheterna att röra sig fritt i området.

Åtgärder

Säker gång- och cykeltrafik genom området och ut till båtplatser, Dalaröbryggan och Restaurantholmen ska bibehållas under hela byggtiden. Tydlig skyltning ska hänvisa gång- och cykeltrafikanter om tillfälliga GC-vägar. God framkomlighet är av särskild betydelse under sommarmånaderna då mycket folk rör sig inom området.

7.1.5 Lokalklimat

Konsekvenser

Byggnadsarbetena förväntas inte ha någon påverkan på det lokala klimatet.

Åtgärder

Inga åtgärder behöver vidtas.

7.1.6 Luftkvalitet

Konsekvenser

Under byggskedet intensifieras trafiken till och från området, vilket innebär ett ökat utsläpp av luftförorenande ämnen (NO_x, SO_x, CO₂, stoft etc.). I samband med borrhning, sprängning och schaktning, liksom vid byggtrafik, kan spridning av damm och stoft förekomma.

Åtgärder

För att begränsa utsläppen enligt ovan ska transportfordon som angör området uppfylla kraven för miljöklass 1 för tunga fordon. Man ska även sträva efter att återanvända berg- och jordmassor inom området för att därmed minska transportbehovet.

För att begränsa dammspridning kommer åtgärder i form av t.ex. bevattning att ske.

7.1.7 Buller och vibrationer

Konsekvenser

Anläggningsarbetena kommer att medföra ökat buller och eventuellt vibrationer i området, något som kan störa kringboende såväl inom som utom planområdet.

Åtgärder

För att minimera bullerstörningarna ska bullerdämpande åtgärder vidtas under byggperioden. Vidare ska bullriga moment koncentreras till dagtid vardagar. Målsättningen är att riktvärdet för byggbuller enligt SOU 1993:65 (bilaga 5) inte ska överskridas.

Vibrationer vid sprängning och transporter ska begränsas enligt Svensk Standards krav (SS-ISO 4866).

7.1.8 Vatten och avlopp

Konsekvenser

Det befintliga VA-nätet måste vara i drift under byggtiden. Detta kan medföra att temporära ledningsdragningar måste utföras.

Åtgärder

Ovanstående konsekvenser kräver inga åtgärder.

7.1.9 Avfall

Konsekvenser

Byggnadsarbetena medför att byggavfall och rivningsrester uppkommer. Det är främst lokalerna inom nuvarande båtuppläggningsområde, som kommer att rivas, för att ge plats för byggnation inom Stationsområdet.

Åtgärder

En rivningsplan upprättas för rivningsarbetena. Före rivning ska byggnaderna miljöbesiktigas för att konstatera om för miljön farliga ämnen ingår i byggnadsmaterialet.

Rivningsavfall ska i första hand omhändertas och återanvändas. Övriga rivningsrester och byggavfall ska källsorteras. Eventuellt miljöfarligt avfall omhändertas särskilt.

7.1.10 Energiförsörjning

Konsekvenser

Byggnadsarbetena ger upphov till stor energianvändning.

Åtgärder

I enlighet med JM:s miljöpolicy ska man sträva efter att hushålla med energiresurserna. JM kommer därför att framhålla vikten av en snål energihushållning till de entreprenörer som anlitas för byggnadsarbetena.

7.1.11 Kommunikation, transporter och parkering

Konsekvenser

Kommunikationsmöjligheterna kommer att påverkas av byggnadsarbetena och deras kringverksamhet. Parkeringsytor kommer tillfälligt att försvinna.

Byggtrafiken kan, framförallt på Restaurantholmen, ge upphov till skador på det befintliga vägnätet samt på vegetation och natur i övrigt.

Åtgärder

Under byggtiden kommer delvis provisoriska gång- och vägförbindelser att anordnas, vilka ska skyltas tydligt. Vägförbindelse kommer kontinuerligt att hållas öppen till alla kringboende. På samma sätt ska förbindelserna till Grand Hôtel, Restaurantholmen, Dalaröbyggnaden och till KSSS samt till övriga båtplatser ordnas. Trafik med bil och mobilkran ska alltid vara möjlig till båttiläggningsplatsen inom hamnområdet som KSSS disponerar.

Byggtrafik på och till Restaurantholmen bör ske med stor försiktighet. I miljöprogrammet för byggnadsarbetena ska utredas hur byggtrafiken på bästa sätt ska skötas för att undvika skador på befintlig infrastruktur och natur. Förslagsvis sker huvuddelen av den tunga trafiken sjövägen med pråm. Pontonbryggor och bankar ska undvikas.

7.1.12 Hälsa och säkerhet

Konsekvenser

Intensifierad trafik med tunga fordon innebär ökade risker för trafikolyckor. Även byggarbetsplatser innebär risker för arbetande och t.ex. lekande barn.

Åtgärder

Allmän försiktighet måste iakttas både av arbetande och kringboende under byggperioden. Tillfälliga hastighetsbegränsningar kan införas för att förhindra trafikolyckor, främst vad gäller genomfartstrafik.

Byggarbetsplatserna ska vara instängslade för att förhindra att obehöriga kan ta sig in på områdena.

7.1.13 Inomhusmiljö

Konsekvenser

Kringboende kan enligt ovan utsättas för främst bullerstörningar under byggtiden.

Åtgärder

Åtgärder enligt 7.1.7 ska i möjligaste mån begränsa störande inverkan på inomhusmiljön för de kringboende.

7.1.14 Hushållning med naturresurser

Konsekvenser

Naturresurser av olika slag kommer att användas och förbrukas vid byggnadsarbetena.

Åtgärder

God hushållning med naturresurshushållning ska genomsyra byggnadsarbetena. Man bör sträva efter att minimera resursanvändningen i projektets alla faser samt att tillämpa återanvändning och återvinning där det är möjligt. Detta kan t.ex. innebära att jord- och bergmassor som frigörs vid schaktningsarbeten återanvänds inom planområdet

Vikten av en god resurshushållning ska framhållas vid upphandling av byggtreprenörer.

7.2

Driftsskede

7.2.1 Markförhållanden

Konsekvenser Nollalternativ

Markförhållandena blir i princip opåverkade enligt nollalternativet.

Konsekvenser

En förbättring av markförhållandena kan förväntas i och med att de markföroreningar som konstaterats på båtuppläggningsplatsen åtgärdas under byggskedet. I övrigt bedöms inte den planerade byggnationen orsaka några långsiktiga förändringar för markförhållandena i eller omkring området.

Anträffande av nu okänd radongashaltig berggrund kan påverka boendemiljön i den planerade bebyggelsen.

Åtgärder

Radongashalten i planerad bebyggelse kan enligt ovan påverkas av nu okända geologiska förhållanden. När aktuell grundläggningsnivå är fram-schaktad företas därför en geologisk granskning av berg och jord med gammamätare. Granskningen ska utmynna i en rekommendation om eventuellt erforderligt hänsynstagande vid grundläggningen med hänsyn till radonrisken (d.v.s. om byggnationen måste utföras radonskyddande, radonsäkert eller om ingen hänsyn till radonrisken är erforderlig).

7.2.2 Yt- och grundvattenförhållanden

Konsekvenser Nollalternativ

Markföroreningarna inom området för båtuppläggning kan spridas genom avrinning och med lakvatten vilket kan leda till förorening av grundvattnet och vattnet i Baggensfjärden. Vattenkvaliteten i Baggensfjärden försämras även genom fortsatta utsläpp av orenat dagvatten och genom den marina verksamheten.

Konsekvenser

Någon generell risk för att planerade arbeten ska påverka grundvattennivån föreligger inte. En lokal grundvattensänkning kan inträffa om man i något fall genomför konstruktioner som kräver en kontinuerlig avsänkning av grundvattenytan. Detta skulle bl.a. kunna medföra sättningar och ändrade betingelser för vegetationen.

Den planerade exploateringen kommer att medföra att mängden förorenat dagvatten från tak och hårdgjorda markytor ökar.

Det vatten, som idag avrinner från och infiltreras igenom marken vid båtuppläggningsplatsen, är troligen påverkat av de markföroreningar som konstaterats på platsen. Marksanering i samband med byggnadsarbetena kommer sannolikt att i viss mån positivt påverka kvaliteten på grundvattennätet och vattnet i Baggensfjärden.

Åtgärder

Kontinuerliga avsänkningar av grundvattenytan ska ej genomföras. Pumpning undviks genom att de anläggningar som förläggs helt eller delvis under grundvattenytan byggs som vattensäkra konstruktioner.

Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) från tak- och asfaltytor kommer att genomföras där så är möjligt. Områdets geologi i form av kalt berg och lerjordar gör emellertid att förutsättningarna för LOD är dåliga. Detta kan ställa krav på särskilda konstruktioner, t.ex. fördröjnings- eller perkolationsmagasin. Dagvatten från större parkeringsytor och hamnområdet bör genomgå oljeavskiljning innan utsläpp till Baggensfjärden. Förutsättningar för, och möjliga lösningar på dagvattenhanteringen kommer att utredas i en särskild dagvattenutredning i samband med projekteringsarbetena, samt behandlas i exploateringsavtalet.

För att inte försämra dagvattnets kvalitet ska garagen konstrueras för torr-sopning, d.v.s. utan brunnar. Av samma anledning ska koppar och zink undvikas i takbeläggningar, hängrännor och stuprör.

Föroreningssituationen i vattnet och sedimenten i närområdet runt marinan är okänd. Då en fullgod vattenkvalitet är av stor betydelse, såväl för badlivet på Restaurantholmen som för båtlivet, bör mätningar i syfte att fastställa vattnets och sedimentens kvalitet utföras. Mätningarna utförs lämpligen under sommartid och skall avse både föroreningar relaterade till båtverksamheten (olja, lösningsmedel, metaller etc.) och mikrobiologiska analyser av badvattenkvalitet. Efter att föroreningssituationen klarlagts bestäms huruvida ytterligare åtgärder, t.ex. i form av ett kontrollprogram för vattenkvalitet, bör vidtagas. De inledande mätningarna utförs och bekostas av exploitören.

7.2.3 Växt- och djurliv

Konsekvenser Nollalternativ

Nollalternativet medför att nuvarande vegetation bibehålls. Viss föryngring av trädbeståndet kommer troligen att ske.

Konsekvenser

Exploateringsplanerna med ny byggnation och omläggning av infrastruktur kommer att medföra att en del av den befintliga vegetationen tas bort. I förslaget har dock tagit stor hänsyn tagits till värdefull befintlig vegetation med betoning på de träd och trädgrupper som markerats som värdefulla i kommunens trädinventeringar. Huvudsakligen är det triviallövträd som asp, al, björk, och därav mycket sly, som tas bort.

På Restaurantholmen kommer ett antal träd, varav 2-3 större tallar, i anslutning till de nya bostäderna och lokalerna att behöva tas bort. Åtgärder för trafik kommer troligen påverka ytterligare 3-4 träd.

Planläggningen av *Stationsområdet* innefattar borttagande av 8-9 bevarandevärda träd. Dock kommer inga av de mest bevarandevärda träden att beröras. Nya träd kommer att planteras och utgöra en nödvändig förnyelse av vegetationen i området.

Inom *området mellan Vår Gård och Sabis* kommer avverkning främst att ske i området norr om järnvägen. De nya husen kommer här att medföra att några av de mest bevarandevärda träden samt flera bevarandevärda träd kommer att behöva tas bort. Söder om järnvägen märks inga stora skillnader gentemot dagens situation. Den stora eken i anslutning till trafikplatsen behålls.

Inom *området kring Grand Hôtel* kan viss avverkning av träd, bl.a. en större tall, komma att ske till följd av ett eventuellt förverkligande av den byggrätt som planförslaget medger.

Ingen avverkning av träd kommer att bli aktuell inom KSSS-området.

Förutom de ovan nämnda ingreppen i det befintliga trädbeståndet kan även negativ påverkan på vegetationen uppstå på grund av förändring av markförhållandena, t.ex. genom underjordiska konstruktioner och hårdgjorda ytor. Samtliga områden kommer dessutom att utsättas för ett ökat slitage som främst kommer att påverka fält- och bottenskikt. Slitagekänsliga ytor kommer ändra karaktär och gräsen kommer gynnas. Mossor och lavar kommer vid ökat slitage försvinna från vissa ytor.

Djurlivet har inte närmare studerats. Fågellivet i området vid Vår Gård kan dock möjligen påverkas negativt genom förändringen av områdets flora. Insektsfaunan kan påverkas vid upprepning och borttagande av döda växtdelar m.m.

Åtgärder

Planförslaget innehåller en hel del ny vegetation, huvudsakligen i form av träd. Bl.a. föreslås en komplettering av den lindallé som löper längs Ringvägen. Även övriga gator omges av nyplanterade träd. På parkeringsplat-

serna används buskar och träd för att strukturera och levandegöra de öppna ytorna.

Nya hårdgjorda ytor bör om möjligt utföras som grusytor för att inte försämra växtbetingelserna för träden. Samtidigt är det viktigt att vägarnas bärighet säkerställs för att därigenom undvika markpackning och skador på trädens rotsystem.

När det gäller Restauranholmen är det viktigt att vägar för fordons- och gångtrafik tydliggörs för att på så sätt kunna minska slitaget på naturmiljön. Tydliga anvisningar som smälter in i landskapet, t.ex. kallmurar av granit (som förekommer rikligt i nuläget), skyltning, renovering av ytskikt, samt en allmän uppsnygning kan skapa förutsättningar för ett mer kontrollerat slitage än vad som är fallet idag.

7.2.4 Rekreation och friluftsliv

Konsekvenser Nollalternativ

Möjligheterna till rekreation och friluftsliv påverkas inte i nollalternativet på annat sätt än att parkeringsytor och områden för båtverksamhet kan antas breda ut sig mer än i dag. Bl.a. kommer båtuppläggningsplatsen att ligga kvar.

Konsekvenser

Båtverksamheten kommer att påverkas genom att båtuppläggningsplatsen på land och en del av de lokaler som finns i anslutning till den försvinner. Planområdets exploatering och det markbyte som planen innebär kommer i övrigt att påverka KSSS och övrig hamnverksamhet positivt.

Restaurantholmen kommer att förse med flera nya möjligheter till rekreation. Planförslaget innefattar ett mindre inomhusbad i slutningen ner mot friluftsbadets strand. Dessutom rustas de befintliga badhusen upp och dess bevarande säkerställs. På platsen för det f.d. sommarhotellet ges utrymme t.ex. för en lekplats eller en utomhusscen med dansbana. I och med planen befästs även naturmarken och promenadstråken på holmen och tillgängligheten förbättras genom en upprustning av broar och vägnät.

Minigolfbanan inom Grand Hôtel området påverkas inte av planen.

Åtgärder

De verksamheter vid hamnen vars lokaler försvinner kommer att erbjudas nya lokaler i de nyproducerade husen.

Hela Restaurantholmen kommer att göras öppen för besökande till baden, bryggorna och stränderna. Allmäntillgängligheten befästs även av att tillfarten och broarna blir allmän gata.



Figur 4 Utblick mot Restaurantholmen från Grand Hôtel.

7.2.5 Lokalklimat

Konsekvenser Nollalternativ

Alternativet innebär ingen förändring i förhållande till dagens situation.

Konsekvenser

Bebyggelsen på Restaurantholmen får ett vindutsatt läge som är exponerat för vind från öppna vatten. Passagerna mellan huskropparna är härvid särskilt känsliga med risk för kalla luftströmmar. Den omgivande tallskogen kommer dock i viss mån att fånga upp kalla vindar. Även bebyggelsen på fastlandet kommer att påverkas av kalla vindar från norr och öster. Vindens påverkan på de nya bostadsområdena är i dagsläget ej fullt klarlagd.

Den småskaliga och relativt låga bebyggelsen skapar förutsättningar för goda ljusförhållanden i lägenheter och på gårdar.

Åtgärder

I det fortsatta projekteringsarbetet ska tillses att inomhus- och utomhusmiljöer med goda vind- och solförhållanden skapas. Gällande riktlinjer från statens institut för byggnadsforskning (SIB) ska följas. Enligt dessa ska fönstren i en lägenhet vara solbelysta minst 4 timmar per dygn vid höst- och vårdagjämning, alternativt sammanlagt 5 timmar per dygn.

Särskilda sol- och vindstudier kommer att utföras vid behov.

7.2.6 Luftkvalitet

Konsekvenser Nollalternativ

Då inga nya utsläppskällor tillförs området förväntas luftkvaliteten även fortsättningsvis vara god.

Konsekvenser

Utsläppen av luftförorenande ämnen kommer att öka p.g.a. intensifierad trafik. Ökningen kommer emellertid endast marginellt att påverka luftkvaliteten i området. Gällande riktvärden och miljökvalitetsnormer underskrivs med bred marginal. När det gäller kvävedioxid kommer halterna på sikt antagligen att minska tack vare en effektivare katalysatorrening.

Åtgärder

Ovanstående konsekvenser föranleder inga åtgärder.

7.2.7 Buller och vibrationer

Konsekvenser Nollalternativ

Nollalternativet förutsätter att Saltsjöbanan till år 2010 konverteras till snabbspårväg. I detta fall kommer ljudnivåerna från det spårbundna bullret att sänkas radikalt. Vägtrafikbullret kommer dock att ligga kvar på samma nivåer som idag.

Konsekvenser

Bullerfrågorna har utretts av Ingemansson Technology AB (bilaga 4). Enligt de utförda beräkningarna kommer samtliga planerade bebyggelseområden, med undantag av Restaurantholmen, att på något sätt påverkas av buller från tåg- och vägtrafik, i de flesta fall överskridande gällande riktvärden vid fasad och på uteplats. För såväl tågtrafik- som vägtrafikgenererat buller gäller att det är de maximala ljudnivåerna som huvudsakligen är styrande för utformningen av den framtida bebyggelsen.

Bullersituationen på Ringvägen mellan Ringvägens station och Saltsjöbadens station kommer att påverkas av den tillkommande trafik som de nya husen medför. Med en skyltad hastighet på 50 km/h kommer den ekvivalenta ljudnivån att öka med knappt 2 dB(A) jämfört med dagens situation. Vid en sänkning av tillåten hastighet till 30 km/h kommer dock ljudnivån att förbli oförändrad (bilaga 7).

Risken för markvibrationer kan möjligen öka något med de tilltagande trafikmängder som den planerade exploateringen medför. Detta gäller särskilt de delar av området som ligger på lera. Då orsaken till de sättningar som uppkommit i husen längs Ringvägen (se 4.9) inte är klarlagd kan eventuella konsekvenserna av en ökad trafikmängd på Ringvägen i dagsläget ej förutses.

Åtgärder

Enligt nämnda utredning avseende förhållandena inom planområdet (bilaga 4) krävs, för samtliga på fastlandet belägna bebyggelseområden, bullerskyddande åtgärder av olika slag för att riktvärdena avseende buller ska kunna innehållas.

Stationsområdet påverkas främst av buller från Saltsjöbadens station. Utredningen rekommenderar härvid ett skyddsavstånd på minst 20 meter från spår samt att sovrum och uteplatser placeras vettande bort från spårområdet. Vid placering av uteplatser bör hänsyn även tas till vägtrafiken på Hotellvägen.

I området vid Sabis måste eventuella uteplatser/balkonger förläggas längs husens södra fasad samt förses med inglasning, om riktvärdena ska uppfyllas. För att minimera bullerzonen längs järnvägen rekommenderas även att planlösningen på husen utformas så att minst hälften av boningsrummen förläggs mot husets tysta (södra) sida.

För bebyggelsen i området vid Vår Gård krävs åtgärder för att dämpa de maximala bullervärdena från tågen. Vid områdets gräns mot Ringvägen får husen ej läggas närmare än 20 m från vägen för att riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid fasad ska innehållas. Detta avstånd bygger emellertid på hastigheter om 50 km/h på Ringvägen. Vid en begränsning av hastigheten till 30 km/h kan avståndet minskas. För att kunna bygga uteplatser mot Ringvägen föreslås uppförande av lokala bullerskärmar intill husen.

Planerade åtgärder för begränsning av buller är i dagsläget ej fullständigt fastställda. För flertalet delområden bedöms emellertid hastighetssänkningar som det mest troliga alternativet för att begränsa buller. Vid utformning av bullerdämpande åtgärder skall tillses att det i samtliga bebyggelseområden skapas en god inomhus- och utomhusmiljö. Naturvårdsverkets riktvärden för inomhusmiljöer ska följas.

Tillkommande hus ska grundläggas på ett sådant sätt att störande vibrationer och sättningar undviks. Den s.k. känseltröskeln ska ej överskridas, d.v.s. inga vibrationer ska kunna uppfattas i de nya husen.

7.2.8 Vatten och avlopp

Konsekvenser Nollalternativ

Dagens situation består.

Konsekvenser

Utbyggnaden innebär ett ökat naturresursuttag i form av vatten.

Den planerade exploateringen medför att Restaurantholmen måste förses med ett nytt system för färsk- och spillvatten samt en ny pumpstation. Den nya pumpstationen kommer att placeras i samma läge som befintlig pumpstation på den norra delen av holmen. Det befintliga VA-nätet och pumpstationen på fastlandet bedöms ha tillräcklig kapacitet för att kunna klara även den tillkommande bebyggelsen.

Åtgärder

Befintligt ledningsnät samt principer för planerade ledningar framgår av särskild VA-princip.

För att begränsa vattenanvändningen ska separata vattenmätare installeras i varje lägenhet. Dessutom förses lägenheterna, i den mån det är tekniskt möjligt, med snålspolande toaletter. Ytterligare kretsloppslösningar ska utredas i samband med detaljprojektering av bebyggelsen.

För att undvika ingrepp i Restaurantholmens känsliga natur ska de nya VA-ledningarna förläggas inom de befintliga vägsträckningarna. Ingrepens storlek begränsas genom att använda grunt förlagda ledningar med självfall.

7.2.9 Avfall

Konsekvenser Nollalternativ

Avfallsmängder och avfallshantering förväntas inte förändras i jämförelse med dagens situation.

Konsekvenser

Den planerade bostadsbebyggelsen (ca. 125 lägenheter) genererar uppskattningsvis totalt 10 m³ hushållssopor per vecka. Mängden avfall kan minskas genom att sortera ut sådant material som på olika sätt kan återvinnas eller återanvändas. Om man väljer att sortera ut pappersförpackningar kan t.ex. avfallsmängderna minskas med 30-40%.

Även de verksamheter som inryms i de nya lokalerna kommer att generera avfall. Avfallsmängderna från dessa verksamheter kan i dagsläget ej uppskattas.

Åtgärder

Bostadslägenheternas utformning anpassas för källsortering med speciellt källsorteringsskåp eller liknande i köket.

Utrymmen för förvaring av det källsorterade avfallet reserveras i anslutning till parkeringsgarage eller andra parkeringsytor. I dessa utrymmen görs plats för full källsortering. Även i verksamhetslokalerna ska plats reserveras för källsortering av avfall.

Källsortering kommer att ske i åtminstone följande fraktioner: grovsopor, glas, tidningar, pappersförpackningar samt övriga hushållssopor. Möjlighet att lämna miljöfarligt avfall, t.ex. i form av färg och batterier, ska finnas inom området. Det sorterade materialet hämtas av Sellbergs.

7.2.10 Energiförsörjning

Konsekvenser Nollalternativ

Områdets energiförsörjning förändras inte i jämförelse med dagens situation. Energianvändningen förväntas väsentligen ligga kvar på samma nivå som idag.

Konsekvenser

Den planerade bebyggelsen kommer att ge upphov till ett ökat energibehov. Den totala energianvändningen för de nya bostadshusen har beräknats till 70 kWh/m² bostadsyta och år. Detta förutsätter att uppvärmning till den klart övervägande delen sker genom berg- eller sjövärme.

Utbyggnaden kräver med stor sannolikhet en ny transformatorstation i stationsområdet. Kabelomläggningar krävs dock endast undantagsvis.

Åtgärder

När det gäller området totala energibehov är utvecklingen inriktad på minskning av energianvändningen i jämförelse med dagens byggande. JM:s intentioner är att energibehovet ska sänkas med 40 % i förhållande till genomsnittsanvändningen i Stockholm år 1990. För att nå detta mål

planeras uppvärmningen av bostäderna huvudsakligen ske genom bergvärmepumpar, som utnyttjar bergvärme från borrhål i anslutning till husen. Alternativt kan delvis sjövärme utnyttjas. För erhållande av spetsvärme kommer elpanna eller panna för eldning med biobränslen att användas. Ytterligare åtgärder för hushållning med energiresurser kan komma att prövas i det fortsatta projekteringsarbetet.

7.2.11 Kommunikationer, transporter och parkering

Trafiksituationen inom planområdet, samt på Ringvägen utanför planområdet, har utretts inom ramen för särskilda utredningar, vilken presenteras i bilaga 6 resp. 7. I det följande sammanfattas några av slutsatserna från dessa utredningar.

Konsekvenser Nollalternativ

Dagens delvis oplanerade trafiksituation kommer i brist på resurser att bestå. Även dagens parkeringssituation förblir oförändrad.

Konsekvenser och åtgärder

Planförslaget kommer som helhet att innebära att dagens trafiksituation förtydligas och att en säkrare och mer genomtänkt trafiklösning skapas. På grund av den högre exploateringsgraden kommer trafikmängderna att öka samtidigt som parkeringsbehovet blir större. De totala trafikmängderna i området efter utbyggnad kommer dock även fortsättningsvis att vara låga. Ett förverkligande av planförslaget innebär att standarder för angöring, vägbredder och korsningar kommer att förbättras.

Korsningen mellan järnvägen och Saltsjöpromenaden liksom de interna gatorna i området förbättras i planförslaget med avseende på sikt, orienterbarhet och trafiksäkerhet. Likaså förbättras den centrala trafikplatsen framför hotellet. För att uppnå en god standard vad beträffar sikt vid in- och utfarter mot Ringvägen krävs en begränsning av hastigheten till 30 km/h (bilaga 7).

Trafik på Restaurantholmen kommer att ske på de gåendes villkor.

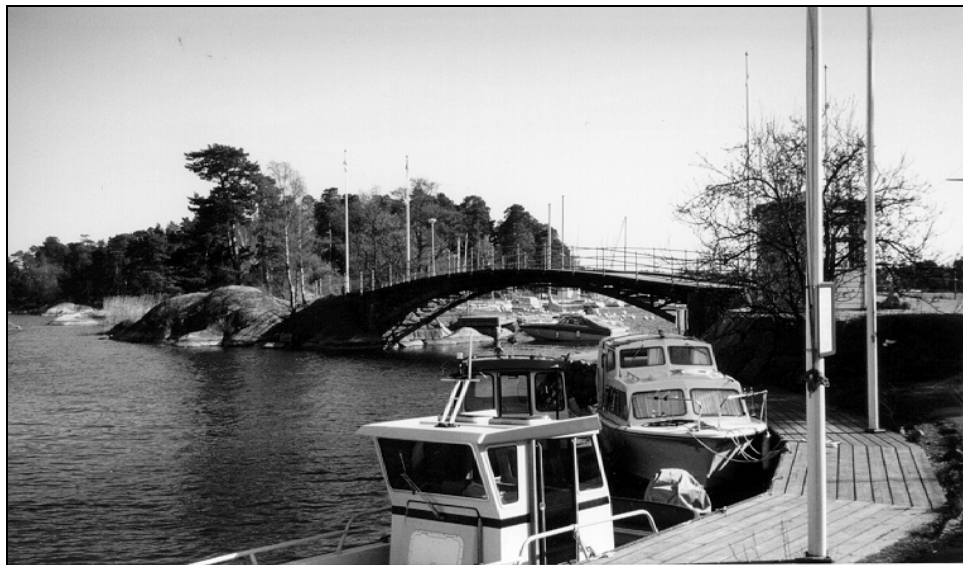
Parkering för tillkommande bebyggelse kommer att ske som markparkering eller i garage/däck inom respektive bebyggelseområde. Parkeringsnormen är bestämd till 1 plats per lägenhet jämte besöksparkering. Infartsparkering och övrig allmän parkering tillgodoses främst inom stationsområdet runt perrongen. Nya P-platser planeras på kvarteretsmark och vägar i anslutning till Sabishusen. Ett fåtal platser (ca. 10-15) kommer även att finnas kvar på Restaurantholmen för transporter till marina och andra verksamheter. Sammantaget kommer det antal allmänna platser som finns idag att bevaras eller i viss mån även utvidgas. Vid större arrangemang i området kan parkering på annat håll i kombination med matarbussar ordnas.

Planen redovisar en klar standardförbättring av gång- och cykelvägnätet. Nya GC-vägar anläggs längs Gamla Skolvägen, Saltsjöpromenaden och den övre delen av Hotellvägen. Standarden för gång- och cykeltrafiken inom området som helhet bedöms som god. Med de nya GC-vägarna er-

hålls ett sammanhängande stråk från Ringvägens station mot Strandpromenaden, stationen, Dalaröbryggan och Restaurantholmen.

I samband med projekteringen kommer även tillgängligheten, för funktionshindrade personer, till området samt byggnaderna att säkerställas.

Trafiken på Ringvägen utanför planområdet kommer att öka från ca. 2500 till ca. 3200 fordon per dygn. Trafikökningen bedöms i sig inte utgöra grund för några åtgärder sett ur framkomlighetssynpunkt. Dagens bristfälliga trafiksäkerhet längs Ringvägen förbättras bl.a. genom anläggande av gång- och cykelbana och genom hastighetsbegränsande åtgärder.



Figur 5 Broarna till Restaurantholmen kommer att varsamt rustas upp för att klara trafiken till holmen. Dess utformning kommer dock att bibehållas.

7.2.12 Hälsa och säkerhet

Konsekvenser Nollalternativ

Trafiksituationen i den centrala korsningspunkten kommer även fortsättningsvis att utgöra en riskfaktor.

Konsekvenser

Ett större antal boende innebär presumtiva risker för drunkning vid vistelse på eller vid vattnet. På samma sätt ökar riskerna för trafikolyckor då mer trafikanter och boende tillförs området.

Elektromagnetiska fält (EMF) från Saltsjöbanans ledningar innebär en hälsorisk. Även befintliga och nyttillkommande transformatorstationer kan orsaka EMF med risk för hälsoproblem.

Åtgärder

Boende i området ska medvetandegöras om olycksriskerna.

Planen avser att väsentligt förbättra trafiksituationen i området. Som framgår av föregående kapitel ska vägar och korsningspunkter placeras så att tydlighet och säkerhet uppnås. Gång- och cykeltrafikens säkerhet ska be-

aktas särskilt. Biltrafik på Restaurantholmen, samt på broarna, kommer att ske på de gåendes villkor.

I planförslaget beaktar de säkerhetsavstånd från Saltsjöbanans ledningar som anvisats av SL, d.v.s. ingen byggnad skall placeras närmare än inom 5 meter från ledningarna. Körväg och GC-väg ska förläggas minst 6 meter från strömkälla eller ledningar. Ett säkerhetsavstånd på minst 5 meter ska finnas runt såväl befintliga som tillkommande transformatorstationer.

För att boende i området skall känna sig trygga och säkra i sin omgivning har det vid utformningen av planförslaget tagits hänsyn till brottsförebyggande åtgärder. Ett tryggt område skall i brottsförebyggande planering ha klara rumsliga samband (från privat till offentlig mark), befolkade rum samt överskådlig och synlighet.

7.2.13 Inomhusmiljö

Konsekvenser Nollalternativ

Inomhusmiljön i de befintliga husen kommer inte att förändras.

Konsekvenser och åtgärder

Beträffande den planerade bebyggelsen, ska den präglas av de åtaganden som anges i JMs miljöpolicy angående främjande av en god inomhusmiljö. Man avser bl.a. att:

- Långsiktigt verka för att livsmiljön sätts i centrum i hela byggprocessen och förvaltningen.
- I alla verksamheter utgå från kundernas krav på god miljö avseende luft, ljud, värme, sundhet och trivsel.

I det aktuella projektet vidtas ett flertal åtgärder för att säkra en god inomhusmiljö. För att bidra till en god elmiljö kommer samtliga elledningar att utföras som 5-ledare. Riktvärden för buller kommer att efterlevas såväl under byggskedet som under förvaltningskedet. Gällande gränsvärden för radongashalter kommer att hållas.

Materialval, ventilation, värme med flera faktorer av betydelse för inomhusmiljön kommer att belysas närmare i kommande miljöprogram.

7.2.14 Hushållning med naturresurser

Konsekvenser Nollalternativ

En utebliven exploatering medför ett mindre uttag av naturresurser i jämförelse med en utbyggnad av området.

Konsekvenser och åtgärder

De naturresurser som i första hand är aktuella i det planerade projektet är:

- Råvaror till byggnadsmaterial.
- Drivmedel till arbetsmaskiner och till transporter till och från området.
- Olja eller likvärdiga resurser för uppvärmning och elproduktion.

Även marken är en naturresurs som utnyttjas i det planerade projektet. Ur allmän resurssynpunkt bör man sträva efter att undvika exploatering på jungfrulig mark. Den mark som avses att bebyggas enligt denna plan är dock antingen tidigare använd för bebyggelse eller är en typ av impediment mellan bebyggelse, trafikleder och hamn.

Ett byggande i JM:s regi innebär varsamhet med förbrukning av naturresurser. Detta framgår bl.a. av företagets miljöpolicy i vilken JM åtagit sig att:

- Vid val av material, konstruktioner samt i bygg- och förvaltningsprocesser verka för att naturens lagerresurser inte töms och för att restprodukter inte systematiskt ökar i naturen.
- Skapa förutsättningar för resurssnålhet i såväl tillverknings- och byggprocess som i nyttjande och förvaltning.

8. **UTVÄRDERING OCH SLUTSATSER**

Planförslaget kommer att på ett genomgripande sätt påverka det aktuella området. Detta är särskilt tydligt för stadsbilden och kulturmiljön som kommer att få ett tillskott av ett flertal nya byggnader. Frånsett frågan om kulturmiljön och stads- och landskapsbild är de viktigaste frågeställningarna i MKB:n de angående:

- Yt- och grundvattnet inklusive påverkan på Baggensfjärden.
- Trafik- och parkeringsfrågan.
- Bullersituationen.
- En allmän miljöanpassning i form av ett lågt energibehov.

Dessutom är buller, trafikfrågor och andra störningar under byggskedet av stor betydelse.

Nollalternativet bedöms i jämförelse med planförslaget medföra en större miljöbelastning, i huvudsak beroende på att miljöförbättrande åtgärder inte blir genomförda och att i dag ej fullgoda förhållanden på sikt försämras ytterligare.

Miljöpåverkan bedöms genom en utvärdering gentemot de i kapitel 3 redovisade miljömålen. En sammanställning av utvärderingen redovisas i tabell 1 nedan. Frågor rörande kulturmiljö och stads- och landskapsbild behandlas särskilt i kapitel 6.

Produktionsskede

Miljökonsekvenser av övergående natur noteras för ett flertal miljöparametrar. Framförallt växtligheten risker att skadas i samband med stora transporter och övrig byggverksamhet, varför bevarandevärda träd ska skyddas särskilt. Rekreation och friluftsliv kan påverkas i den betydelsen att tillgänglighet och möjligheterna att röra sig fritt inom planområdet begränsas. När det gäller kommunikationer och transporter kan det bli problem med parkering i vissa skeden av byggperioden.

Buller och i någon mån vibrationer blir alltid störande under en omfattande byggnation. Genomförande av olika typer av åtgärder gör dock att måluppfyllelsen uppfattas som tillfredsställande. Hälsa och säkerhet är också

en viktig fråga, då riskerna alltid ökar med mycket trafik, buller, utsläpp och t.ex. skymd sikt. En god planering och hög säkerhetsnivå bedöms dock medföra att målsättningarna uppnås.

Byggnadsarbetena medför oundvikligen ett uttag av energi- och naturresurser. Uttagen ska emellertid i största möjliga mån begränsas genom resurssnålhet i användningen och återanvändning och återvinning av restprodukter.

Driftsskede

Under driftsskedet bedöms miljöpåverkan även för nollalternativet. Den oklara plansituationen och det fortsatta förfall som nollalternativet förväntas medföra gör att dagens miljöproblem i detta alternativ kvarstår och delvis accentueras. Däremot bedömer vi att måluppfyllelse i princip uppnås för alla miljöparametrar vad gäller planförslaget. I förhållande till de miljömål som angivits (kapitel 3) brister nollalternativet i måluppfyllelse främst när det gäller yt- och grundvattenkvalitet, samt kommunikation och transporter. Därtill kan även säkerheten i området bedömas som bristfällig även om de angivna målen kan anses uppfyllda.

Planen bedöms nå målen för yt- och grundvattenförhållanden, trafik och parkering, lågt energibehov samt bullerförhållanden. Buller är en fråga, som måste ägnas stor uppmärksamhet i de kommande miljö- och kvalitetsprogrammen. Bedömningen är emellertid att gällande riktvärden för buller vid fasader och inomhus ska kunna innehållas med hjälp av bulleravskärmningar, husplaceringar, hastighetsbegränsningar m.m.

Vissa miljöparametrar har även bedömts överträffa angivna mål (tabell 1). Detta är fallet när det gäller markförhållanden, rekreation och friluftsliv samt luftkvalitet. Luftkvaliteten bedöms överträffa angivna miljömål såväl i dagsläget som efter en exploatering. Genom sanering av förorenade massorna vid båtuppläggningsplatsen samt utökade möjligheter till rekreation och friluftsliv bedöms även dessa miljöparametrar överträffa de miljömål som gäller för projektet.

Tabell 1 Värdering av miljökonsekvenser för nollalternativ och planförslag, i förhållande till kommunala miljömål

MILJÖPARAMETER	PLANFÖRSLAG		NOLLALTERNATIV
	PRODUKTION	DRIFT	DRIFT
Markförhållanden	<input type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="checkbox"/>
Yt- och grundvattenförhållanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	●
Växt- och djurliv	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rekreation och friluftsliv	<input type="checkbox"/>	<input type="radio"/>	<input type="checkbox"/>
Lokalklimat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Luftkvalitet	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Buller och vibrationer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vatten och avlopp	-	-	-
Avfall	-	-	-
Energiförsörjning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kommunikation, transporter och parkering	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	●
Hälsa och säkerhet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Inomhusmiljö	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hushållning med naturresurser	-	-	-

- Avvikelse från målen ○ Målen överträffas
 Måluppfyllelse - Mål saknas

Övriga mål

Enligt kapitel 3 ska även hänsyn tas till gällande miljö kvalitetsnormer. Vår bedömning är att den planerade exploateringen inte innebär överskridande av de befintliga kvalitetsnormerna, som i huvudsak beaktar luftföroreningar.

Ovan har ingen värdering skett i förhållande till de nationella miljömålen. Att så inte skett beror på att de är så allmänt hållna och i detta fall väl motsvaras av de lokala mål som medtagits.

Slutsatser

Slutsatserna av ovanstående miljökonsekvensbedömning är att ett genomförande av detaljplanen, vid beaktande av föreslagna åtgärder, inte antas medföra några betydande miljöstörningar. Den planerade byggnationen innebär en genomgripande förändring av Saltsjöbaden kring Hotellviken, men kulturmiljön och stadsbilden bedöms ändå få ett positivt tillskott genom bebyggelsen och den allmänna utrustning av området som planen möjliggör.

För att de positiva miljöintentionerna ska förverkligas, fordras en noggrann uppföljning av miljöfrågorna i kommande plansteg och i byggprocessen.

9. REFERENSER

Allmänna Ingenjörbyrå, 1982. Geoteknisk undersökning för planerade va-ledningar i Ringvägen. AIB ärende nr 027 455.

Naturvårdsverket, 1996. Generella riktvärden för förorenad mark. Rapport 4638.

SFS 1998:897. Miljö kvalitetsnormer för halter av svaveldioxid, kvävedioxid och bly i luft.

SIS, 1992. Vibration och stöt - Byggnadsvibrationer - Vägledning för mätning av vibrationer och bedömning av dess effekt på byggnader. Svensk standard, SS-ISO 4866.

VBB VIAK, 1998. Markmiljöprovtagning Saltsjöbaden, område 1-3. Uppdrag nr 11014060.

BILAGEFÖRTECKNING

Bilaga

- 1 MILJÖPOLICY JM
- 2 PLANOMRÅDE SAMT OMRÅDE AV RIKSINTRESSE
- 3 NATIONELLA MILJÖMÅL
- 4 UTREDNING BULLERFRÅGOR
- 5 RIKTVÄRDEN BYGGBULLER ENLIGT SOU 1993:65
- 6 TRAFIKUTREDNING (SEPARAT BILAGA)
- 7 RINGVÄGEN. DELEN RINGVÄGENS STATION – SALTSJÖBADENS STATION. KOMPLETTERANDE TRAFIKUTREDNING

NATIONELLA MILJÖMÅL

Ett övergripande mål för dagens och morgondagens miljöarbete är att vi till nästa generation ska lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen är lösta. Det innebär att påverkan på miljön ska ha reducerats till nivåer som är långsiktigt hållbara. Med det riktmärket har regeringen i propositionen *Svenska miljömål – miljöpolitik för ett hållbart Sverige* (1997/98:145) angivit femton nationella **miljökvalitetsmål**. Tillsammans beskriver miljökvalitetsmålen de egenskaper miljön och våra natur- och kulturreсурser måste ha för att vara långsiktigt hållbara. De preciserar på så sätt det övergripande "generationsmålet".

Miljökvalitetsmålen är tämligen allmänt formulerade. Till varje miljökvalitetsmål knyts därför ett antal **delmål**. Dessa delmål kan exempelvis specificera inom vilka geografiska områden en viss miljö kvalitet ska eftersträvas, vilka enskilda föroreningar eller andra problem som behöver åtgärdas och vilka riktlinjer som ska gälla för sådana åtgärder. Ett delmål kan också vara formulerat som ett etappmål - det kan alltså ange att ett visst steg på vägen mot det allmänna miljökvalitetsmålet ska vara avklarat inom en bestämd tid. Delmålen kan även kompletteras med **sektorsmål**, d v s preciserade mål för miljö tillstånd eller åtgärder som berör en viss samhällssektor.

Miljökvalitetsmålen omfattar 15 punkter enligt följande:

1. **Frisk luft**
Luften skall vara så ren att människors hälsa samt djur, växter och kulturvärden inte skadas.
2. **Grundvatten av god kvalitet**
Grundvattnet skall ge en säker och uthållig dricksvattenförsörjning samt bidra till en god livsmiljö för växter och djur i sjöar och vattendrag.
3. **Levande sjöar och vattendrag**
Sjöar och vattendrag skall vara ekologiskt hållbara, och deras variationsrika livsmiljöer skall bevaras. Naturlig produktionsförmåga, biologisk mångfald, kulturmiljö värden samt landskapets ekologiska och vattenhushållande funktion skall bevaras, samtidigt som förutsättningar för friluftsliv värnas.
4. **Myllrande våtmarker**
Våtmarkernas ekologiska och hydrologiska funktion i landskapet skall bibehållas och värdefulla våtmarker bevaras för framtiden.
5. **Hav i balans samt levande kust och skärgård**
Västerhavet och Östersjön skall ha en långsiktigt hållbar produktionsförmåga, och den biologiska mångfalden skall bevaras. Kust och skärgård skall ha en hög grad av biologisk mångfald, upplevelsevärden samt natur- och kulturvärden. Näringar, rekreation och annat utnyttjande av hav, kust och skärgård skall bedrivas så att en hållbar utveckling främjas. Särskilt värdefulla områden skall skyddas mot ingrepp och andra störningar.
6. **Ingen övergödning**
Halterna av gödande ämnen i mark och vatten ska inte ha någon negativ inverkan på människors hälsa, förutsättningarna för biologisk mångfald eller möjligheterna till allsidig användning av mark och vatten

7. **Bara naturlig försurning**

De försurande effekterna av nedfall och markanvändning skall underskrida gränsen för vad mark och vatten tål. Nedfallet av försurande ämnen skall heller inte öka korrosionshastigheten hos tekniska material eller kulturföremål och byggnader.

8. **Levande skogar**

Skogens och skogsmarkens värde för biologisk produktion skall skyddas samtidigt som den biologiska mångfalden bevaras samt kulturmiljövärden och sociala värden värnas.

9. **Ett rikt odlingslandskap**

Odlingslandskapets och jordbruksmarkens värde för biologisk produktion och livsmedelsproduktion skall skyddas samtidigt som den biologiska mångfalden och kulturmiljövärdena bevaras och stärks.

10. **Storslagen fjällmiljö**

Fjällen skall ha en hög grad av ursprunglighet vad gäller biologisk mångfald, upplevelsevärden samt natur- och kulturvärden. Verksamheter i fjällen skall bedrivas med hänsyn till dessa värden och så att en hållbar utveckling främjas. Särskilt värdefulla områden skall skyddas mot ingrepp och andra störningar.

11. **God bebyggd miljö**

Städer, tätorter och annan bebyggd miljö skall utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden skall tas tillvara och utvecklas. Byggnader och anläggningar skall lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.

12. **Giftfri miljö**

Miljön skall vara fri från ämnen och metaller som skapats i eller utvunnits av samhället och som kan hota människors hälsa eller den biologiska mångfalden.

13. **Säker strålmiljö**

Människors hälsa och den biologiska mångfalden skall skyddas mot skadliga effekter av strålning i den yttre miljön.

14. **Skyddande ozonskikt**

Ozonskiktet skall utvecklas så att det långsiktigt ger skydd mot skadlig UV-strålning.

15. **Begränsad klimatpåverkan**

Halten av växthusgaser i atmosfären skall i enlighet med FN:s ramkonvention för klimatförändringar stabiliseras på en nivå som innebär att människans påverkan på klimatsystemet inte blir farlig. Målet skall uppnås på ett sådant sätt och i en sådan takt att den biologiska mångfalden bevaras, livsmedelsproduktionen säkerställs och andra mål för hållbar utveckling inte äventyras. Sverige har tillsammans med andra länder ett ansvar för att detta globala mål kan uppnås.