

## PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

## GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gränns
- - - Användningsgränns
- — — Egenskapsgränns

## ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- JV Småindustri, småbåtsvarv

## VATTENOMRÅDEN

- WV Småbåtshamn

## UTNYTTJANDEGRAD

- e 000 Största byggnadsarea

## BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas, stödmurar får uppföras
- g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning, underjordisk ledning

## MARKENS ANORDNANDE

- n Marklov krävs för fällning av träd med en större stamdiameter än 15 cm på en höjd av 1,3 meter över marken

plantering Plantering

Ulfart får inte anordnas

## PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- 00 Högsta totalhöjd i meter. Över den angivna högsta höjden får skorstenar, ventilationshuvor och dylikt uppföras
- b Grundläggning skall ske så att de gemensamma vatten- och avloppsledningarna är tillgängliga
- k Kulturhistoriskt intressant byggnad. Karaktärsdrag och värden skall särskilt beaktas vid ändring

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden stutar 10 år efter det att planen vunnit laga kraft

Skala 1:1000

0 10 20 30 40 50 100m



Detaljplan för Skogsö 12:1 m.fl.  
Sune Carlsson Båtvarv,  
Saltsjöbaden  
Nacka Kommun

Planenheten januari 2008, kompletterad i april 2008

Andreas Totschnig  
Planchef

Alexander Erixson  
Planarkitekt

Till planen hör:  
Planbeskrivning  
Genomförandebeskrivning  
Fastighetsförteckning  
Miljöredovisning

KFKS 2005/273 214  
Projektnr. 9515

Tillstyrkt av MSN...2008-05-21 § 177

Antagen av KF...2008-09-08 § 195

Laga kraft...2010-10-14

DP 495

## **PLANBESKRIVNING**

### **Detaljplan för Skogsö 12:1 m.fl. (Sune Carlsson Båtvarv), Saltsjöbaden, Nacka kommun**

Upprättad på planenheten januari 2008, kompletterad i april 2008

#### **HANDLINGAR**

Detaljplaneförslaget omfattar:

1. Detaljplanekarta med planbestämmelser
2. Denna planbeskrivning
3. Genomförandebeskrivning
4. Miljöredovisning
5. Fastighetsförteckning

#### **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Syftet med detaljplaneringen är att möjliggöra en utbyggnad av befintlig verksamhet genom uppförandet av en ny hall för båtförvaring och utbyggnad av bryggor. Vidare möjliggörs ett väderskydd för båtar, en mindre servicebyggnad samt nya sjöbodrar. Tillfartsvägen till varvsområdet flyttas norrut.

Från den 21 juli 2004 gäller nya bestämmelser om krav på miljöbedömningar i plan- och bygglagen och i miljöbalken med anledning av detaljplaner och program (EG-direktiv 2001/42 EG). Mot denna bakgrund har en behovsbedömning utförts för att avgöra om planläggningen innebär en betydande miljöpåverkan. Planarbetet bedöms enligt dessa kriterier inte innebära en betydande miljöpåverkan.

#### **PLANDATA**

##### **Läge**

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

##### **Areal**

Planområdets totala areal uppgår till ca 3,8 ha, varav ca 1,5 ha utgör vattenområde.

### **Markägoförhållanden**

Fastigheten Skogsö 12:1 ägs av Fastighetsaktiebolaget 22:an i Saltsjöbaden. De delar av fastigheterna Skogsö 2:24 och Baggensudden 2:1, som ingår i planområdet är kommunägda.

### **INTRESSEN ENLIGT KAP. 12 PBL**

#### **Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken**

Det preliminära planområdet berörs inte av några riksintressen

#### **Miljökvalitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken**

Planförslaget innebär inte att någon nu gällande miljökvalitetsnorm överskrids.

#### **Mellankommunala intressen**

Planförslaget bedöms inte vara av mellankommunalt intresse.

#### **Hälsa och Säkerhet**

Planförslaget bedöms inte medföra någon försämring vad avser hälsa och säkerhet inom eller i anslutning till området.

### **GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

#### **Översiktsplan**

Enligt Nacka översiktsplan 2002 är markanvändningen för området verksamheter. Planförslaget överensstämmer med intentionerna i översiktsplanen.

#### **Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden**

För området gäller detaljplan (Byggnadsplan 162) som vann laga kraft den 3 mars 1982 och (DP 244) som vann laga kraft den 14 juli 2000 samt detaljplan (Stadsplan 194) som vann laga kraft den 5 juli 1964. DP 244 har en genomförandetid till år 2010.

För fastigheten Skogsö 12:1 är markanvändningen småindustri, småbåtsvarv och bryggor. Del av Skogsö 2:24 som ingår i planområdet är planlagd som allmän plats – park eller plantering respektive vattenområde. Del av Baggensudden 2:1 är planlagt som vattenområde.

#### **Riksintressen**

Området omfattas av riksintresse för kust och skärgård, vilket på fastlandet normalt begränsats till 300 m från kustlinjen. Riksintressets värde beskrivs som växelverkan mellan land och vatten samt att det omväxlande kulturlandskapet gör skärgården unik, och att området är av värde för turismen och friluftslivet. Intressena ska dock inte utgöra hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

### **Strandskydd**

Strandskydd gäller i vattnet och på park/naturmark inom 100 m från strandlinjen utanför fastigheten Skogsö 12:1. Således berörs endast vattenområdet av strandskydd. Tidsbegränsad strandskyddsdispens är beviljad för den befintliga utökningen av bryggområdet.

### **Program för planområdet**

Ett särskilt program för planområdet har bedömts som onödigt då planförslaget överensstämmer med intentionerna i översiktsplanen.

## **PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR**

### **Historik och områdets nuvarande användning**

Sune Carlsson Båtvarv AB bedriver sedan många år varvsverksamhet med upptagning och förvaring av fritidsbåtar samt marina. Tidigare har både Kock marin, Plyms varv och Sundelins segelmakeri bedrivit verksamhet i Moranviken.

### **Mark och vegetation**

Området sluttar i en mindre dalgång mot Moranviken och Baggensfjärden i öster. Kringliggande bostadsbebyggelse ligger på en högre nivå än varvet och marinan. Nivåskillnaden inom området är ca 10 m. Den västra delen av området som är kommunägd, utgörs av en flackare del som består av viss högre vegetation samt sly. Marken mellan befintlig båthall och Skogsövägen är fuktig och genomkorsas av ett dike. Diket leder vidare i en kulvert under befintligt verksamhetsområde. Vegetationen består till största delen av björk och asp som står tätt. I dungens kantzonen står ett antal unga tallar. På lite torrare mark intill nuvarande infartsväg finns en liten dunge. Vegetationen består här av granar, ekar, lönnar och några tallar. Mot Moranvägen växer hagtornssnår och i sänkorna syns vass. I detaljplan B 162 finns en yta för boll-lek illustrerad, men den finns inte planerad på att utföra.

### **Befintlig bebyggelse**

I anslutning till marinan och hamnen i den östra delen av varvsområdet finns huvudbyggnaden, en servicehall med kontor och annan verksamhet. Nordväst om huvudbyggnaden finns en hall för båtförvaring som byggdes år 2000 och med en totalhöjd på knappt 12 m. Inom varvsområdet finns även ett antal mindre byggnader och sjöboddar.

I den nordöstra delen av planområdet ligger torpet Moran. Enligt Lantmäteriets historiska kartor fanns torpet på en karta över Erstavik från 1850-1854 men kan mycket väl också vara äldre. Torpet låg under Neglinge och hade relativt stora odlingsmarker, vilket talar för att det var ett dagsverkstorp framför ett fiskartorp. Förutom torpstugan finns här också resterna av en gammal timrad bodlänga.

Torpstugan har senare utökats med påbyggnader mot både öster och väster men den ursprungliga lilla enkelstugan kan fortfarande klart urskiljas. Torpet har tillbyggnaderna till trots ett kulturhistoriskt värde och har på detaljplanekartan givits en k-bestämmelse. Användandet och funktionen av torpet är att betrakta som hamnvaktarbostad.

Byggrätten uppgår till 4200 m<sup>2</sup> och befintlig byggnadsarea omfattar ca 3650 m<sup>2</sup>.

### **Friytor**

Området nordväst om planområdet omfattas av naturreservatet för Skogsö. Skogsövägen och Moranvägen utgör gräns mot naturreservatet.

Längs Moranviken går en allmäntillgänglig strandpromenad. I samband med planläggning vid Neglinge Center (Detaljplan för Baggensudden 7:8 m.fl.) kommer denna att förlängas och kopplas ihop med Neglinge Centers brygga. I naturområdet alldeles söder om Sune Carlsson varv övergår strandpromenaden i en smal gångstig (ca 250 m) som avslutas vid varvet mot Morabergsvägen. Gångstigen är viktig ur rekreationssynpunkt och välfrekventerad.

### **Vattenområden**

Vattenområdet som ingår i den fastigheten Skogsö 12:1 är planlagd för bryggor. Idag finns tre bryggor med ca 82 båtplatser. En förlängning av bryggorna har medgivits tidsbegränsat strandskyddsdispens t.o.m. år 2008. Bostadsbebyggelsen norr om området har privata bryggor med båtförtojning. Morabergs bostadsrättsförening och radhusbebyggelsen söder om varvsområdet har brygganläggningar med plats för ett drygt 50-tal båtar. Vid Neglinge Center finns en marina med ca 70 båtplatser.

### **Gator och trafik**

Tillfart till varvsområdet sker från Skogsövägen som utgör huvudväg till Skogsö. Övriga vägar är lokalvägar. Kommunen är väghållare och huvudman för allmän platsmark.

Inom varvsområdet finns ca 15 permanenta parkeringsplatser för besökande och personal.

### **Teknisk försörjning**

Skogsö 12:1 har andelstal i gemensamhetsanläggningen Skogsö ga:2 avseende vatten och avlopp, vilket i sin tur är anslutet till det kommunala nätet. Ledningarna går idag under befintlig båthall istället för i avsett servitutsområde enligt anläggningsbeslutet för gemensamhetsanläggningen.

Varvet nyttjar endast sin rätt till gemensamhetsanläggningen vad gäller vatten. Avloppet ansluts separat till kommunalt va via trekammarbrunn med pumpgrop och oljeavskiljare, belägen intill huvudbyggnaden i söder. Ytterligare en oljeavskiljare för golvbrunnar i befintlig båthall samt spolplatta utomhus, ligger nordväst om huvudbyggnaden.

Dagvatten som kommer från avrinningsområdet väster om planområdet passerar under Skogsövägen, och leds bort i en privat dagvattenledning genom planområdet ut i Moranviken.

Uppvärmning sker med eldningsolja.

Sophantering sker genom tömning av container samt genom avfallssortering av batterier, farliga vätskor mm.

## PLANFÖRSLAGET

### Mark och vegetation

Marken där ytterligare byggnader skall uppföras är i huvudsak plan. Viss schaktning och fyllnad kommer dock att krävas för byggnader samt ytor för båtuppställning och parkering.

Den lilla dungen med träd intill befintlig infartsväg anses värdefull att bevara, dessutom ges vegetation i planområdets ytterkanter ett skydd i planen genom att marklov krävs för fällning av träd med viss höjd och stamdiameter. Befintlig infartsväg tas bort och ersätts med en skyddsplantering.

En plantering bestående av buskar och träd skall uppföras inne på kvartersmarken, intill Skogsövägen.

Befintlig vegetation som avses bevaras och tillkommande planteringar visas i illustrationsskissen.

### Tillkommande bebyggelse

En ny hall för båtförvaring planeras väster om den befintliga hallen. Byggnadsarean får uppgå till högst 1700 m<sup>2</sup>. Övriga byggnader (väderskydd för båtar, servicebyggnad, sjöbodan) har en tillkommande byggnadsarea på ca 500 m<sup>2</sup>.

Den sammanlagda byggrätten uppgår till 6500 m<sup>2</sup> byggnadsarea.

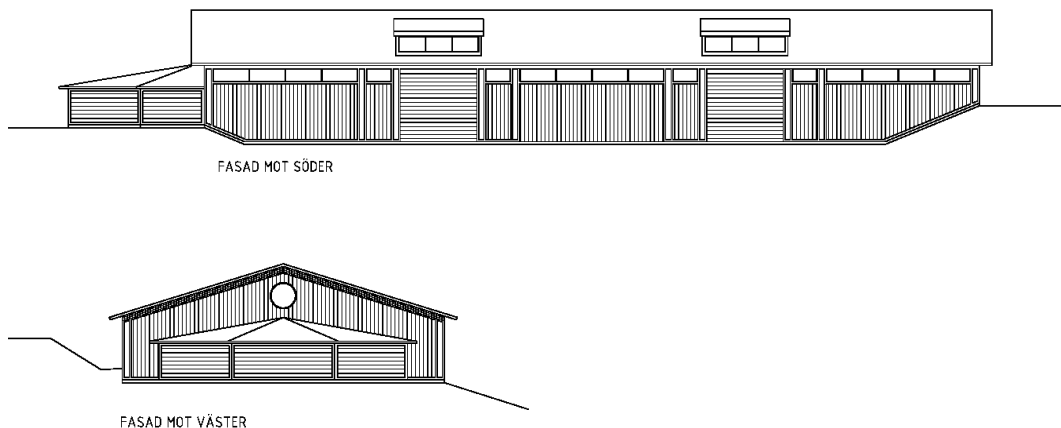
Den nya hallen kommer att ha en totalhöjd på högst 10 m. Byggnaden kommer att placeras och utformas med hänsyn till terrängförutsättningarna. Fasad mot norr motfylls delvis för att ta upp nivåskillnaden mot vägen.

Väderskyddet för båtar om ca 600 m<sup>2</sup> avses att placeras öster om befintlig hall, med en totalhöjd om högst 8 m.

Byggrätten medger ytterligare några byggnader i anslutning till bryggorna. Dessa avses att inrymma bastu, duschar, gemensamhetslokal, förråd och ev. några mindre kontor. Vid lyframpen planeras ny motorverkstad samt miljöstation.

PLANBESKRIVNING

Befintliga verksamheter är inte att betrakta som bullerstörande. Nya verksamheter som ryms inom ramen för ”småindustri, småbåtsvarv” är möjlig. Dessa ska inte vara bullerstörande.



*Fasader på planerad båthall*

### **Friytor**

För att få en sammanhållande strandpromenad med Neglinge center ska gångstigen rustas och breddas för bättre tillgänglighet. Gångvägen skall utföras med varierande bredd för att undvika ingrepp i naturen såsom släntning och sprängning.

### **Vattenområden och strandskydd**

Bryggorna vid varvet avses att ändras i sin placering samt utbredning för att utökas till 94 båtplatser som även ger plats för större båtar. Vattenområdet för bryggor kommer att utökas vilket kräver att strandskyddet upphävs för denna del.

### **Gator och trafik**

All biluppställning förutsätts ske på kvartersmark. Antal p-platser utökas med ca 22 platser till knappt 40 st permanenta platser.

Ny tillfartsväg kommer att anläggas norr om befintlig tillfart inom kvartersmark, vilket innebär att servitutet kan upphävas. Vegetation till skydd för villabebyggelsen ska planteras i området där infartsvägen går idag.

Vägnätets standard ska uppfylla kraven så att utryckningsfordons framkomlighet och uppställningsplatser tillgodoses. Standard enligt gällande normer i Plan- och bygglagen 3 kap. 15 § samt i BBR 5:94.

### **Teknisk försörjning**

Den nya bebyggelsen kommer att anslutas till befintligt vatten- och avloppsledningsnät. Möjligheten till lokalt omhändertagande av dagvatten är begränsade på grund av omfattningen av hårdgjorda ytor.

Dagvattnet som passerar planområdet men uppkommer utanför detsamma måste ges möjlighet att via dagvattenledningar nå ut till Moranviken. Ledningen läggs utanför nya hallen och ansluter till ledning under befintlig båthall. Ägaren till fastigheten 12:1 ska dimensionera och underhålla dagvattenledningarna så att avledningen säkerställs.

En ny oljeavskiljare behövs för den nya båthallen och parkeringen.

Vid ny byggnation avser fastighetsägaren att borra för bergvärme för uppvärmning av hela anläggningen.

Nacka Energi svarar för elförsörjningen.

Varvet avser införa källsortering av avfall både för verksamheterna och båtägare. Vidare planeras septiktömning för båtar att finnas samt möjlighet till båtbottentvätt.

Brandvattenförsörjningen till och från området ska följa de riktlinjer som anges i vatten- och avloppsföreningens publikation VAV P83.

Brandpostnätet ska utföras med brandposter där avstånd till uppställningsplats för räddningstjänstens fordon inte bör överstiga 75 m och vattenuttaget bör kapacitetsmässigt motsvara 2400L/min. Ny brandpost bör placeras vid Skogsövägen och nya infartsvägen.

Varvet bör även utarbeta åtgärder i händelse av brand t ex förhindra att släckvatten når vattenområdet.

## **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden ska vara 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

### **Mark- och fastighetsfrågor**

Planen kommer att leda till fastighetsbildningsåtgärder. Del av den kommunalägda fastigheten Skogsö 2:24 kommer att överföras till Skogsö 12:1 (land- och vattenområde). Likaså kommer del av kommunalägda Baggensudden 2:1 (vattenområde) att överföras till Skogsö 12:1 alternativt arrenderas från kommunen.

### **Tidsplan**

Samråd planeras 3:e kv 2007 och utställning 4:a kv 2007. Planen beräknas bli antagen 2:a-3:e kv 2008. Om planen inte överklagas vinner den normalt laga kraft ca



en månad efter att den antagits. Utbyggnaden kan påbörjas först efter att planen vunnit laga kraft.

### MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN OCH ÖVRIGA

Alexander Erixson	Planarkitekt, Planenheten
Birgitta Held Paulie	Miljöbevakare, Miljöenheten
Anna Mattsson	Landskapsarkitekt, Teknik och fritid
Per Johnsson	Utredningsingenjör, Exploateringsenheten
Susanne Skoglund	Exploateringsingenjör, Exploateringsenheten
Leif Carlsson	Sune Carlsson Båtvarv AB
Johan Delin	Fastighets AB 22:an
Anders Castenfors	Castenfors Arkitekter AB

Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Alexander Erixson  
Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige  
2008-09-08 § 195

Viveca Bremmer  
Planassistent

# GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

## Detaljplan för Skogsö 12:1 m.fl. Sune Carlsson Båtvarv, Saltsjöbaden, Nacka kommun

Upprättad på Exploateringsenheten i januari 2008, kompletterad i april 2008

### ALLMÄNT

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder samt de ekonomiska förutsättningar 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

Planens syfte är att möjliggöra fortsatt utveckling av fastigheten Skogsö 12:1, med samma inriktning som hittills, det vill säga utveckling av båtvarvsverksamhet. Konkret innebär detta utbyggnad av bryggor, uppförande av en ny hall för båtförvaring, möjliggörande av ett väderskydd för båtar, en mindre servicebyggnad samt nya sjöbodar.

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### Tidplan

Plansamråd 3:e-4:e kv 2007

Utställning 4:e-1:a kv 2007-2008

Antagande av kommunfullmäktige 2:a-3:e kv 2008

Allmänna anläggningar utanför detaljplaneområdet:

Strandpromenad

våren 2009

Borttagande av infartsväg och återplantering (vegetationsskydd) våren 2009

Utbyggnaden inom kvartersmark och av allmänna anläggningar kan påbörjas tidigast när detaljplanen vunnit laga kraft.

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den tidpunkt detaljplanen vinner laga kraft.

## Ansvarsfördelning

Nacka kommun (nedan benämnd kommunen) skall genom Tekniska nämnden vara huvudman för allmän platsmark, det vill säga gatu- och park/naturmark. Ingen allmän platsmark finns inom planområdet, däremot kommer allmän platsmark att finnas inom exploateringsområdet. Ägaren av fastigheten Skogsö 12:1, Fastighetsaktiebolaget 22:an i Saltsjöbaden, (nedan benämnd exploatören) skall vara huvudman för kvartersmarken.

Tekniska nämnden är huvudman för det allmänna va-nätet och Nacka Energi för det allmänna el-nätet. Gemensamhetsanläggningen Skogsö GA:2 är huvudman för en privat va-ledning som korsar planområdet (se vidare nedan, Fastighetsrättsliga frågor, tredje stycket).

Detaljplaneavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören. Exploaterings-avtal skall upprättas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet reglerar parternas ansvar för genomförande av detaljplanen och kostnadsansvar. Avtalet reglerar frågor om utbyggnad av allmänna anläggningar, marköverföringar, gemensamhetsanläggningar, skydd av mark och vegetation m m. Avtalet ger även anvisningar om bl a fastighetsbildning, avgifter för va-anslutning, myndigheter och andra kontaktorgan i frågor som rör genomförandet. Exploateringsavtalet skall antas av kommunfullmäktige.

Kommunen, exploatören samt Skogsö GA:2 svarar för drift och underhåll av sina respektive anläggningar.

## Genomförandeorganisation

### Mark- och avtalsfrågor

Markfrågor handläggs inom kommunen av Fastighetskontoret medan övriga avtals- och genomförandefrågor handläggs av exploateringsenheten, Miljö- och Stadsbyggnad, Nacka kommun.

### Fastighetsbildning m.m.

Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun.

### Bygglov och bygganmälan

Ansökan om bygglov inlämnas av exploatören till Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden. Till samma nämnd lämnas även bygganmälan innan byggstart och efter godkänt bygglov. Exploatören samråder i bygglovfrågor med bygglovenheten, Miljö- och Stadsbyggnad, Nacka kommun. Nybyggnadskarta beställs av exploatören hos lantmäterienheten, Miljö- och Stadsbyggnad, Nacka kommun.

### El/energi

Nacka Energi svarar för utbyggnad av elförsörjning.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Detaljplanen berör hela fastigheten Skogsö 12:1 som ägs av exploatören samt mindre delar av Skogsö 2:24 och Baggensudden 2:1 som ägs av kommunen.

Detaljplanen innebär att ca 4060 m<sup>2</sup> mark som ska utgöra kvartersmark överförs till fastigheten Skogsö 12:1 från den kommunalägda fastigheten Skogsö 2:24. Det utökade antalet bryggor och dessas förändrade utformning innebär att ett större vattenområde än idag kommer att krävas för att innefatta samtliga bryggor. Antalet båtplatser ökar från ca 82 st, varav ca 8 st idag innehas med tidsbegränsat bygglov och strandskyddsdispens till 2008-12-31, till ca 94 st platser (observera dock att antalet båtplatser endast är riktvärden och antalet platser kan öka eller minska beroende på båtarnas storlek). Detta resulterar i att bryggorna sträcker sig utanför fastighetsgränsen, varför ca 5002 m<sup>2</sup> av den kommunalägda fastigheten Skogsö 2:24 och 2004 m<sup>2</sup> av vattenområdet tillhörande den kommunalägda fastigheten Baggensudden 2:1 kommer att arrenderas ut till exploatören. I övrigt kommer planen inte att leda till justeringar av fastighetsgränser. Fastighetsplan bedöms inte bli nödvändig. Marköverlåtelsen regleras i exploateringsavtal. Arrendeupplåtelsen regleras i separat arrendeavtal.

En privat vatten- och spillvattenledning, som är ansluten till det kommunala vatten- och spillvattenledningsnätet söder om planområdet, går under befintlig båthall. Denna utgör gemensamhetsanläggning (benämnd Skogsö GA:2) för bostadsområdet nordost om planområdet samt för Skogsö 12:1 som har andelstal i anläggningen. Varvet nyttjar dock endast sin rätt till gemensamhetsanläggningen vad gäller vatten. Avloppsfrågan löses separat (för spillvatten, se vidare under Tekniska frågor, Vatten och spillvatten). Ett servitut finns för gemensamhetsanläggningen som dock inte sammanfaller med ledningens faktiska läge. Servitutet kommer dock att ligga kvar i sitt nuvarande läge och eventuella framtida ledningsproblem löses av gemensamhetsanläggningen.

Idag finns ett servitut för väg till förmån för fastigheten Skogsö 12:1 som belastar fastigheten Skogsö 2:24. Detta servitut upphävs då berörd del av Skogsö 2:24 överförs till Skogsö 12:1.

Planområdet berörs av strandskydd enligt miljöbalkens sjunde kapitel då strandskydd gäller för vattenområdet samt för park och naturmark utanför fastigheten Skogsö 12:1. Framställning skall göras till länsstyrelsen om upphävande av strandskyddet inom planområdet för berörda delar av kvartersmarken/vattenområdet.

Området omfattas av riksintresse för kust och skärgård, vilket på fastlandet normalt begränsas till 300 m från kustlinjen. Intressena ska dock inte utgöra hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

## TEKNISKA FRÅGOR

### Trafikanläggningar

Gator som skall betjäna planområdet är den befintliga gatan Skogsövägen som utgör huvudväg till Skogsö.

En ny tillfartsväg till varvet skall anläggas av exploatören norr om befintlig tillfart. Den nuvarande tillfarten tas bort av exploatören när den nya infartsvägen är färdigställd.

### Park

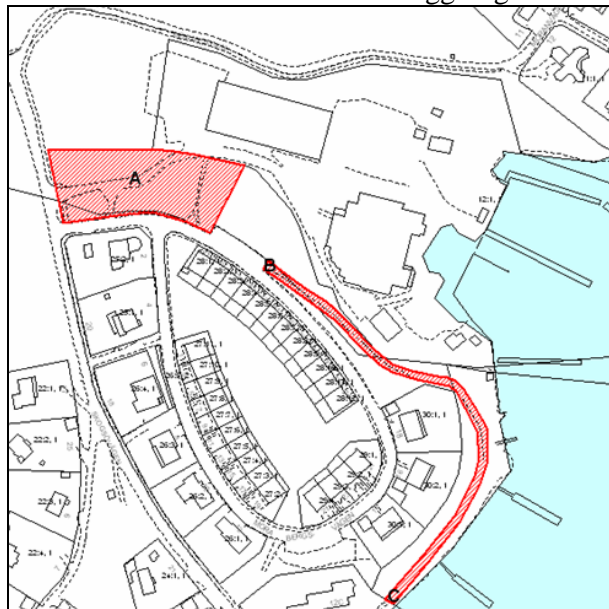
#### Pkt A

När den nuvarande infarten till varvet har tagits bort skall marken återställas/planteras av exploatören, då vegetationsskydd behövs mot parkering och mot ny infartsväg.

### Strandpromenad

#### Pkt B-C

En fortsättning på strandpromenaden från Moraberg skall utföras och bekostas av exploatören. Strandpromenaden (ca 250 m) leds från Moranviken och ansluter till Morabergsvägen. Gångvägen skall utföras med grus i varierande bredd för att undvika ingrepp i naturen såsom slantning och sprängning. Kommunen ansvarar för underhållande och drift av anläggningen.



Vegetationsskydd och strandpromenadens ungefärliga sträckning.

### Bryggor

Antalet bryggor kommer att utökas från 82 st (varav 8 st idag innehas med tidsbegränsat bygglov) till 94 st platser. Bryggornas utformning förändras och ett

större vattenområde ianspråktas (se ovan, Fastighetsrättsliga frågor, andra stycket).

### Parkering

I dagsläget finns ca 15 parkeringsplatser för besökande och personal inom varvsområdet. Fler parkeringsplatser behövs och antalet parkeringsplatser utökas därför med 22 platser till ca 40 st. Detaljplanen förutsätter att all parkering anordnas på kvartersmark.

### Vatten och spillvatten

Fastigheten är ansluten till det kommunala va-nätet. Vatten ansluts till kommunalt va genom Skogsö GA:2 i vilken Skogsö 12:1 har andelstal.

Avlopp ansluts till kommunalt va-nät via en pumpgröp, belägen intill huvudbyggnaden i sydöst, och vidare i en tryckspillsledning ansluten till det kommunala nätet söder om fastigheten. Kapacitet finns att försörja tillkommande bebyggelse inom planområdet. Här finns även oljeavskiljare för spillvattnet. Se nedan, dagvatten.

I övrigt, se Fastighetsrättsliga frågor, tredje stycket.

### Dagvatten

Dagvattnet i området skall så långt som möjligt omhändertas lokalt. Dock är möjligheten till lokalt omhändertagande av dagvatten begränsad på grund av de hårdgjorda ytornas omfattning.

Dagvattnet från väster om Skogsövägen leds i nuläget från Skogsövägen genom ett dike, ungefär där den nya båthallen skall placeras, och övergår därefter i en privat dagvattenledning under befintlig båthall och sedan vidare ut i Moranviken. Ledningen under den befintliga båthallen kommer att kvarstå i sitt ursprungliga läge, däremot skall en ny ledning från vägen förläggas vid sidan om den nya båthallen och ersätta det befintliga diket. Exploatören ansvarar för att dagvattenledningen utförs, dimensioneras och underhålls på sådant vis att den behärskar avleda de flöden som kan uppstå.

En ny oljeavskiljare behövs vid den nya båthallen och parkeringen. En redan etablerad oljeavskiljare finns för dagvatten i huvudbyggnadens nordöstra hörn.

Spolplattan i huvudbyggnadens nordöstra hörn är ansluten till slamavskiljare.

### Uppvärmning

Uppvärmning av byggnaderna sker idag med eldningsolja. Vid byggnation avser exploatören att borra för bergvärme för uppvärmning av hela anläggningen.

## Avfallshantering

Förutsättningar för källsortering skall finnas. Den nya sopstationen förbättras så att hushållssopor från båtarna kan källsorteras. Under byggtiden skall källsortering ske av bygg- och rivningsmaterial.

Septiktömning av båtarna för varvets kunder planeras samt båtbottentvätt.

## EKONOMISKA FRÅGOR

Exploatören bekostar anläggandet av den nya infartsvägen på kvartersmark.

Exploatören bekostar även borttagandet av den gamla infartsvägen och återställande/plantering av den nuvarande infartsvägen innebärande vegetationskydd mot parkering och mot ny infartsväg. Kostnaden regleras i exploateringsavtalet.

Strandpromenaden från Moranviken skall, som ovan nämnts, bekostas av exploatören. Kostnaden för utförandet regleras i exploateringsavtalet.

Exploatören bygger ut brygganläggningen på egen bekostnad.

Exploatören anlägger parkering inom kvartersmarken på egen bekostnad.

Utbyggnad på kvartersmarken gällande vatten- och spillvatten samt dagvatten bekostas av exploatören.

Fastighetsbildningsåtgärder, teknisk kontroll och kommunens administrativa kostnader för genomförandet bekostas av exploatören.

Anläggningsavgift för vatten och avlopp debiteras enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

Exploatörens kostnader för köp av kommunal mark och kommunalt vattenområde regleras i exploateringsavtalet.

## Exploateringsenheten

Pia Ström Sjöberg  
Exploateringschef

Susanne Skoglund  
Exploateringsingenjör

Antagen av kommunfullmäktige  
2008-09-08 § 195

Viveca Bremmer  
Planassistent

## MILJÖREDOVISNING

### **Detaljplan för Skogsö 12:1 m fl (Sune Carlsson Båtvarv), Saltsjöbaden, Nacka kommun**

Upprättad på Planenheten i januari 2008, kompletterad april 2008

#### INNEHÅLLSFÖRTECKNING

##### SAMMANFATTNING

##### BAKGRUND

##### KONSEKVENSER PÅ MILJÖN OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER

Kulturmiljö

Mark och vatten

Grönstruktur och landskapsbild

##### KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER

Buller

Luft

#### SAMMANFATTNING

Miljöredovisningen syftar till att beskriva effekterna för miljö-, hälso- och naturresursfrågorna av ett **utbyggnadsförslag**.

Belastningen av föroreningar på Moranviken bedöms bli oförändrad jämfört med dagsläget.

Ljudnivån blir oförändrad jämfört med dagsläget.

Samtliga miljö kvalitetsnormer för luft bedöms klaras.

Landskapsbilden kommer delvis att förändras i området.

Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.



## BAKGRUND

Från den 21 juli 2004 gäller nya bestämmelser i plan- och bygglagen (PBL) och i miljöbalken (MB) med anledning av EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG). Då infördes nya krav på miljöbedömningar för översikts- och detaljplaner. Kriterier för att bedöma om en plan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan anges i EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG) bilaga II samt i PBL 5 kap.18 §.

En behovsbedömning av detaljplanen har utförts för att avgöra om genomförandet av planen kan anses utgöra en betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

Enligt beslut som Nacka kommunfullmäktige fattat 1990 ska miljökonsekvensbeskrivningar ( MKB ) ska tas fram vid planläggning. MKBn ska belysa planens konsekvenser på miljön. För att undvika otydligheter om dokumentens formella status, är det olämpligt att använda begreppet miljökonsekvensbeskrivning i de fall bedömningen har gjorts att detaljplanen inte har en betydande miljöpåverkan. För att följa fullmäktiges beslut och belysa planläggningens konsekvenser på miljön så kommer denna redovisning i framtiden kallas miljöredovisning.

Vi har valt att i miljöredovisningen tydligt lyfta fram det begränsade antalet miljökonsekvenser vilka är relevanta i detta fall.

Miljöredovisningen syftar till att beskriva effekterna för miljö-, hälso- och naturresursfrågorna av ett **utbyggnadsförslag** samt att åstadkomma ett bättre beslutsunderlag.

Planering och byggande i Sverige skall ske utifrån ett hållbart perspektiv och planprojekt skall prövas mot uppställda miljömål, miljökvalitetsnormer och riktvärden; kommunala, regionala och nationella. De kommunala underlagen utgörs av Översiktsplanen (ÖP) från 2002 samt kommunens övergripande mål som är relevanta i sammanhanget vilka är – ”God livsmiljö och långsiktigt hållbar utveckling” samt ”Trygg och säker”.

## KONSEKVENSER PÅ MILJÖ OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER

### KULTURMILJÖ

#### Kommunala mål – Översiktsplanen 2002

- Planeringen ska främja att landskapets struktur bevaras och att kulturmiljöerna skyddas. Förändringar av den fysiska miljön ska förstärka dess identitet och särprägel. Landskapsbilden ska alltid beaktas vid förändringar och ingå som en bedömningsgrund i miljökonsekvensanalyserna.
- Samhällsplaneringen ska präglas av en helhetssyn där de kulturella resurserna och de estetiska aspekterna beaktas. Planeringen ska främja att landskapets struktur bevaras och att kulturmiljöerna skyddas.
- Kommunens skiftande kulturmiljöer skall tydliggöras och förstärkas genom en god anpassning av den nya bebyggelsen.
- Nacka ska ytterligare utvecklas som en bra kommun att bo i. Den gröna karaktären ska bibehållas liksom variationen och de olika områdenas särart. Nya bostäder skall i första hand byggas i tidigare industriområden.

#### *Utbyggnadsförslaget*

Planförslaget bedöms bara påverka landskapsbilden lokalt, då den kompletterande bebyggelsen ansluter till befintlig bebyggelse och med likartade byggnadshöjder. Mot vattnet eftersträvas en lägre bebyggelse med sjöbodskaraktär. Brygganläggningen ges en mer ordnad utformning och viss utökning främst för att ge plats åt större båtar. Det slutliga valet av färgsättning och material är av betydelse för omfattningen av den lokala påverkan på landskapsbilden.

<b>Slutsatser:</b> Planförslaget bedöms bara påverka landskapsbilden lokalt.
--

### MARK OCH VATTEN

#### Kommunala mål – Översiktsplanen 2002

- Tillförsel av vattenburet fosfor, kväve och föroreningar till vattenområden ska minskas genom tillkomsten av anordningar för lokalt omhändertagande av dagvattnet.
- Inom bebyggelseområdena ska hårdgjorda ytor minimeras och planterade ytor maximeras.

- Vid om- och nybyggnad av hus ska material väljas som inte tillför dagvattnet ytterligare föroreningar.
- Dagvatten från hårt trafikerade vägar omhändertas och renas innan det förs vidare.

#### *Utbyggnadsförslaget*

En del av de ytor som idag utnyttjas för uppställning av båtar kommer i framtiden bebyggas med den nya hallen och båtarna kommer att förvaras inomhus. Vatten från hårdgjorda ytor renas idag i slamavskiljare före utsläpp i Moranviken. Vatten från nya hårdgjorda ytor som används för parkering av bilar eller uppställning av båtar ska renas före utsläpp till Moranviken. Golvbrunnar i den nya hallen kommer att anslutas till spillvatten.

**Slutsatser:** Belastningen på Moranviken bedöms bli oförändrad jämfört med dagsläget.

## LANDSKAPSBILD OCH GRÖNSTRUKTUR

### Kommunala mål – Översiktsplanen 2002

- Samhällsplaneringen ska präglas av en helhetssyn där de kulturella resurserna och de estetiska aspekterna beaktas. Planeringen ska främja att landskapets struktur bevaras och att kulturmiljöerna skyddas.
- Nacka ska ytterligare utvecklas som en bra kommun att bo i. Den gröna karaktären ska bibehållas liksom variationen och de olika områdenas särart. Nya bostäder skall i första hand byggas i tidigare industriområden.

#### *Utbyggnadsförslaget*

Förslaget innebär en stor förändring av landskapsbilden i väster, mot Skogsövägen. Området har tidigare varit öppet men har under de senaste decennierna successivt fått växa igen och består idag av en tät skogsdunge bestående av framförallt björk. Björkarna har under lång tid stått så tätt att de inte har rotsystem och kronor i balans. Stora delar av björkdungen kommer att tas bort för att ge plats åt båthallen samt tillhörande ytor för transport av båtar mellan hallarna samt parkering.

För att minska synligheten av båthallen från Skogsövägen ställs krav på att vegetation bestående av buskar och träd planteras som en skärm inom kvartersmarken intill Skogsövägen. En mindre dunge med bland annat tall och gran intill nuvarande infartsväg bedöms kunna behållas och kommer att utgöra en visuell barriär mot intilliggande bostadsbebyggelse. Infarten till verksamhetsområdet planeras att flyttas längre norrut och den befintliga ersätts av naturmark.

Inom kvartersmarken har n-områden införts till skydd för befintlig värdefull vegetation.

Karaktern och höjden på tillkommande bebyggelse är anpassad till befintliga båthallar.

**Slutsatser:** Förslaget innebär en stor förändring av landskapsbilden i väster, mot Skogsövägen. Båthallen kommer att vara synlig från Skogsövägen samt Moranvägen. Plantering av vegetation och befintlig sparad vegetation kommer dock delvis att ha en döljande effekt. Den nya båthallen ansluter i skala till befintliga båthallar.

## KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER

### BULLER

#### Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

Riktvärden för buller från vägtrafik

*Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder.*

---

<i>Utrymme</i>	<i>Högsta trafikbullernivå, dB(A)</i>	
	<i>Ekvivalentnivå</i>	<i>Maximalnivå</i>
<b>Inomhus</b> (nattetid)	30	45
<b>Utomhus</b> (frifältsvärden)		
Vid fasad	55	
På uteplats	70	

---

*Källa: Infrastrukturpropositionen 1996/97:53*

#### Fakta buller

Buller är det ljud som uppfattas som störande. Vad som uppfattas som buller varierar från person till person.

Buller kan orsaka bland annat stressreaktioner, trötthet, irritation, blodtrycksförändringar, sömnstörningar och hörselskador. Särskilt störande är sådant ljud som man inte kan påverka, t ex trafik.

### *Utbyggnadsförslaget*

Planförslaget innebär en marginell påverkan på trafikbelastningen på Skogsövägen. Ljudnivån blir oförändrad jämfört med dagsläget.

**Slutsatser:** Ljudnivån blir oförändrad jämfört med dagsläget.

## LUFT

### **Kommunala mål - Översiktsplanen 2002**

Tillförsel av koldioxid, kvävedioxid och andra skadliga ämnen ska minskas med stöd av fysisk planering genom minskade utsläpp från trafiken och uppvärmningen. Detta sker genom:

- Kollektivtrafik gynnas vid planeringen.
- Väl utbyggt nät för gång- och cykeltrafik.
- Vägutbyggnader som minskar risker för köbildning.
- Utformning av bebyggelse så att en god genomluftning uppstår i gaturummet.
- Vid planering gynna energisystem som inte utnyttjar fossila bränslen.

### **Fakta luft**

Halten av luftföroreningar i utomhusluften beror huvudsakligen på:

- förbränningsrelaterade föroreningar,
- slitage från vägbana och bromsar,
- utsläppens omfattning i tid och rum,
- utspädningsförhållanden.
- områdets topografi.

### **Miljö kvalitetsnormer (MKN)**

Miljö kvalitetsnormerna (MKN) är bindande nationella föreskrifter. De är till för att skydda hälsan och miljön. En MKN anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas för utan olägenheter av betydelse. Vid planering och planläggning ska hänsyn tas till dessa. En plan får inte medverka till att en MKN överskrids. De mest betydelsefulla MKN för denna plan är bensen, kvävedioxid och **partiklar (PM10)**.

### *Utbyggnadsförslaget*

Utbyggnadsförslaget bedöms inte påverka luftkvaliteten i området. Någon fördjupad studie av luftsituationen i området har inte utförts.

Med utgångspunkt från den översiktliga kartläggning av kvävedioxid och partikelhalter som Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbund har tagit fram bedöms miljö kvalitetsnormen ( MKN ) för dessa ämnen att klaras på grund av bra ventilationsförhållanden samt att planområdet ligger relativt långt från större trafikleder.

**Slutsatser:** Samtliga miljö kvalitetsnormer för luft bedöms klaras.

NACKA KOMMUN  
Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Alexander Erixson  
Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige  
2008-09-08 § 195

Viveca Bremmer  
Planassistent