

Start-PM februari 2001

Projekt 9184

**Startpromemoria för planläggning**  
av Marinstaden i Svindersviken  
**Nacka kommun**

## Förslag till beslut

Kommunstyrelsen godkänner Start- PM för Marinstaden i Svindersviken, Sicklaön 13:1 mfl.

## Bakgrund och syfte

Vid Svindersvikens södra strand mot Ryssbergen finns idag en hamnanläggning som utgör resterna av en tidigare industriell verksamhet med fartyg som nu har upphört. Området är privatägt.

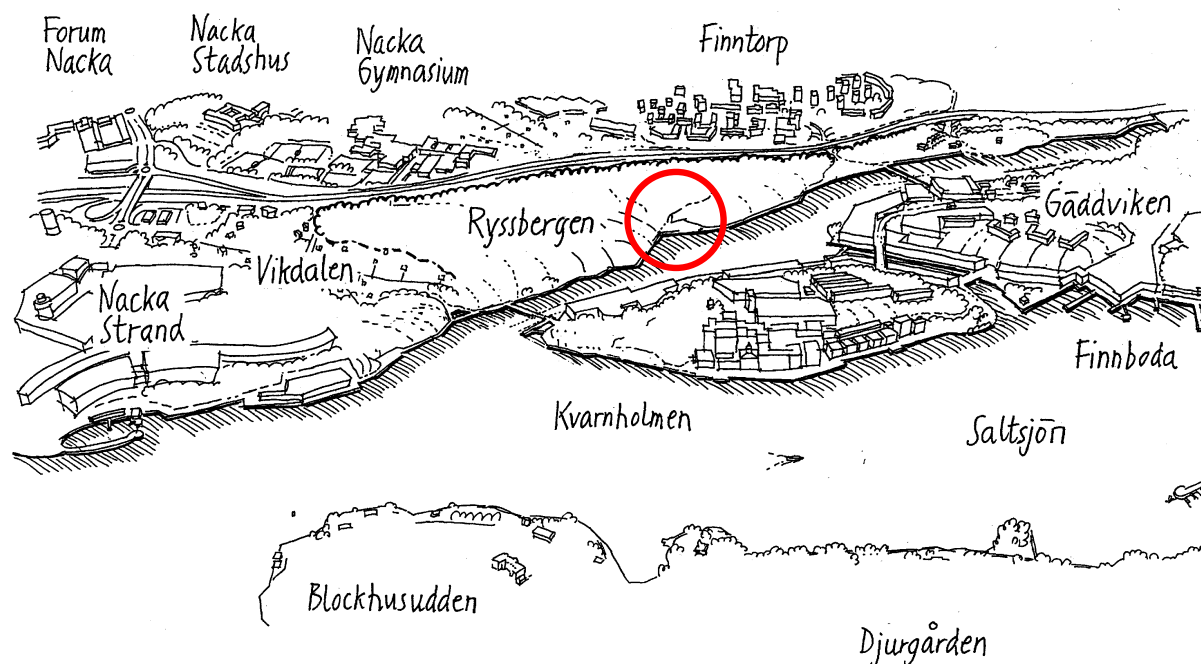
Syftet är att i en detaljplaneprocess pröva lämpligheten av att lokalisera och utforma ett mindre område avsett för permanent boende på vattnet i form av så kallade Husbåtar. Bostäderna avses utgöras av omsorgsfullt utförda hus på betongskrov med en eller flera lägenheter speciellt utformade till ett attraktivt bostadsområde i vattnet med ca 25 bostadsenheter. Hamnområdet skulle rustas upp och göras tillgängligt för allmänheten och ingå som del i planerad strandpromenad utmed Svindersviken.



*Bostad på vattnet.*

## Lokalisering

Planområdet är beläget vid Svindersviken utmed norra kusten mot Saltsjön och är mycket kuiperat med en kraftigt markerad förkastning som stupar brant ner i vattnet. Planområdet har tidigare varit bebyggt med industribyggnader vilka nu har raserats och endast husgrunder återstår. Tidigare industriell verksamhet har omfattat upplag och lastning av bl.a. olja. Marken är därför förorenad och måste saneras vid en ändrad markanvändning.



*Svindersviken sedd från nordost.*

Planområdet vid Svindersvikens södra strand omfattar delar vid Ryssbergens fot samt vattenområde. Området är tillgängligt från sjösidan genom en hamnanläggning som idag rymmer ett stort antal tillfälligt förtöjda båtar. Landvägen kan planområdet angöras söderifrån via en tunnel under Värmdöleden och via en mycket brant väg som i princip bara är farbar under snöfria dagar.

## Gällande planer och program

### Riksintressen

Planområdet är beläget utmed Nackas norra kust mot Saltsjön och utgör område med kulturmiljö av riksintresse.

### Översiktsplanen

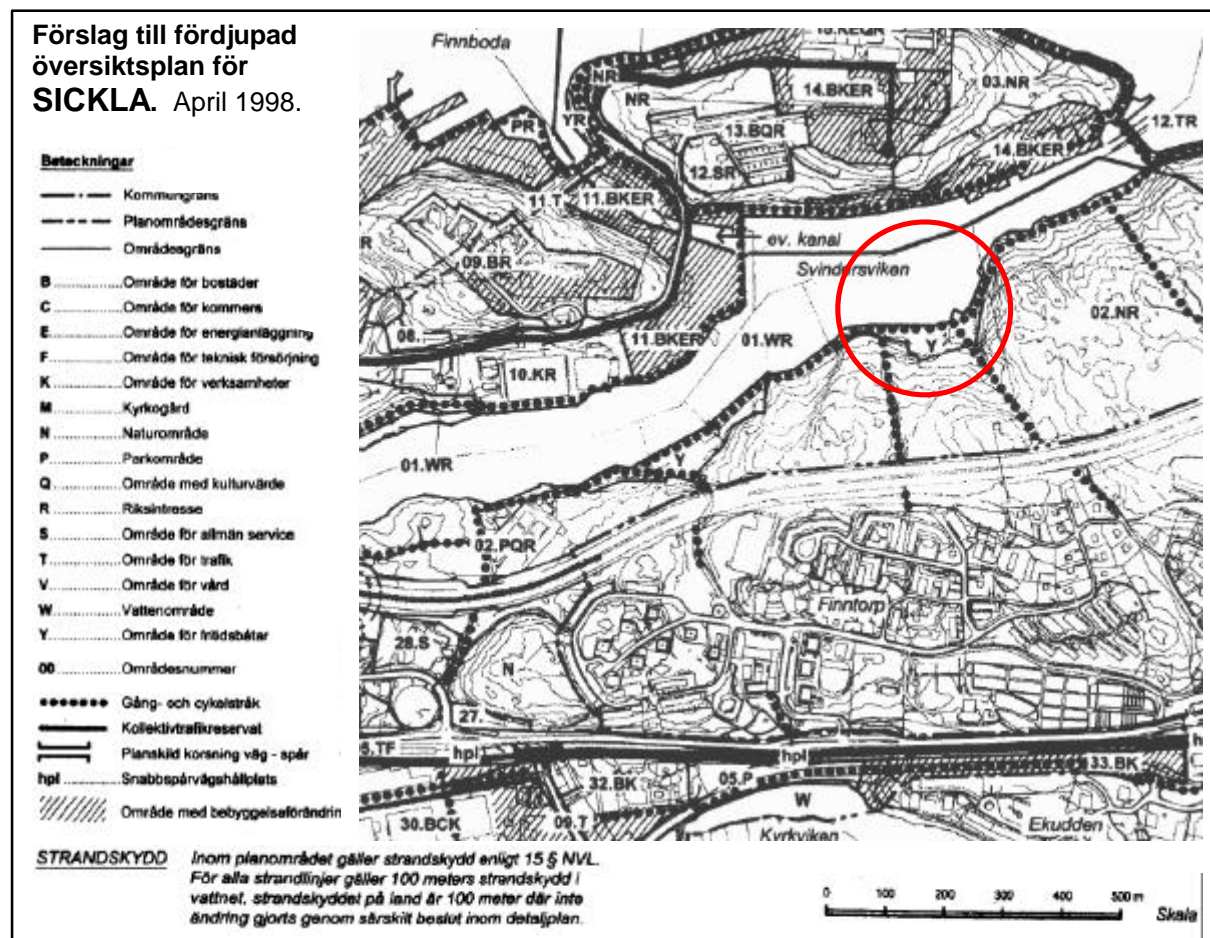
Översiktsplan för Nacka är antagen av kommunfullmäktige 1992. I planen betonas Sicklas kulturmiljövärden. Aktuell del av Ryssbergen anges för bevarande som natur, rekreations- och kulturmiljöområde, där mark bör reserveras för gång- och cykelväg utmed stranden.

## Fördjupad översiktsplan

Fördjupad översiktsplan för den delen av Nacka som omfattar planområdet har antagits av kommunfullmäktige dels 1988-12-14, dels 1999-06-14.

Enligt den fördjupade översiktsplanen skall Ryssbergen utgöra bevarandeområde från natur- och kultursynpunkt samt rekreationsområde. Markanvändningen inom planområdet (inom zonen närmast vattnet) skall utgöra område för fritidsbåtar. Inom planområdet gäller strandskydd med 100 meter.

- Bebyggelse skall enligt den fördjupade översiktsplanen planeras så att kaj och strandområden uppfattas som allmänt tillgängliga för strandpromenader och rekreation.
- Befintliga byggnader i planområdet skall ses som en resurs som skall sparas och återvinnas om det är lämpligt med hänsyn till miljön.
- Bebyggelse i planområdet skall understryka landskapsbilden samtidigt som den skall utnyttja platsens förutsättningar och egenskaper.
- Vattenområdet Svindersviken anges i den fördjupade översiktsplanen som ett centralt rekreationsområde med stränder som är tillgängliga för allmänheten.



*Aktuellt område behandlad i FÖP, antagen 1998*

## Länsstyrelsens yttrande över fördjupad översiktsplan

Länsstyrelsen ansåg bland annat i yttrandet 25.6.1998 att antagandet av översiktsplanen bör in- vänta färdigställandet av ett kvalitetsprogram för att underlaget om hur riksintresset skall påverka kommande detaljplanearbete skall bli tydligare.

## Kvalitetsprogram för fördjupad översiktsplan

Kommunfullmäktige antog 99-06-14 ett kvalitetsprogram för Nackas norra kust som riktlinjer för beaktande av riksintressen för kulturminnesvärden vid den fortsatta detaljplaneringen av be- rörd del av Nacka kommun.

Genom kvalitetsprogrammet har kommunen tillgodosett de synpunkter som länsstyrelsen fram- fört avseende skydd av riksintresse i samband med utställningen av den fördjupade översiktspla- nen.

## Preliminärt förslag

### Behov

- Behovet av omdaning av hamnområdet

Aktuell del vid Svindersviken är ett område som med tilltänkt användning för marina med inslag av boende på vattnet kan bli ett attraktivt inslag utmed en strandpromenad.



Området ger idag ett mycket skräpigt intryck och är inte tillgängligt ur allemansrättslig synpunkt. För att omdana området erfordras en förändrad markanvändning som står i överensstämmelse med översiktsplanen och som har ett så högt förädlingsvärde att det kan finansiera en omdaning av området. Exempel på en sådan omdaning är att området förändras till en marina som bland annat innehåller ca 25 permanentbostäder på vattnet och en strandpromenad.

Marinan skulle vara tillgänglig för större motor- och segelbåtar och alla bryggor vara öppna för allmänheten. Denna förändring skulle underlätta den fördjupade översiktsplanens intentioner om rekreatiönsändamål.

- Efterfrågan

Ett permanent boende i en marina med speciellt för ändamålet utformade husbåtar bedöms vara av mycket stort intresse för tillänkta boende.

### Skisserat innehåll

En detaljplan för Sicklaön 13:1 bedöms kunna omfatta ca 25 bostäder för permanent boende i vattnet fördelade på enheter för en eller flera lägenheter. Därutöver avses finnas plats för charterbåtar och besökande fritidsbåtar. Det kan finnas en flytande restaurang i marinan som skulle kunna utgöra ett attraktivt utflyktsmål i anslutning till marinan.



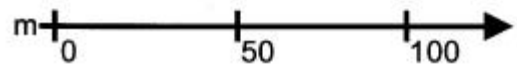
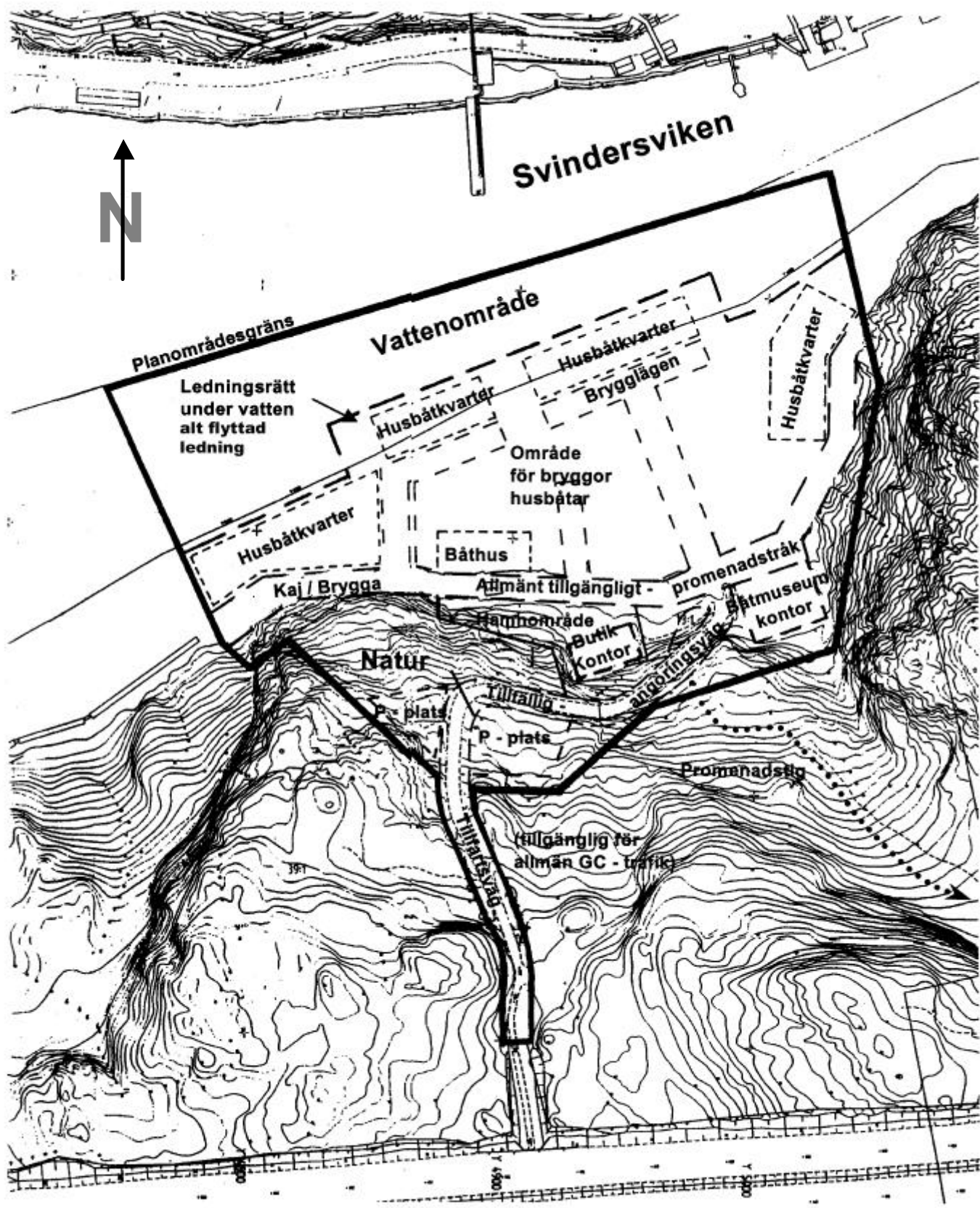
*Husbåtar i Pampas marina*

De raserade industribyggnaderna i planområdet där det idag återstår grundmurar, utgör värdefulla spår av kulturmiljön. En väl utformad bebyggelse uppförd på dessa grundmurar för att återanvändas för verksamheter som har samband med marinans verksamhet - eller annan användning - utgör ett sätt att tillvarata kulturmiljöintresset. Det har även föreslagits att en av byggnaderna skulle kunna bli ett nytt marinmuseum.

### Tillfart

Angöringen till planområdet behöver studeras eftersom all trafik som skall nå planområdet går genom bostadsområdet Finntorp. Det får förutsättas att exploitören ombesörjer och bekostar projektering samt iordningställande och drift av alla trafikanläggningar som skall betjäna planområdet. Hit räknas bl.a. iordningställande av en angöring samt anslutningsväg till planområdet genom en port under motorvägen som bör ha en fri höjd av ca 4 meter, vilket förutsätter att passage i vägporten sänks så att en högre fri höjd än den befintliga erhålls. Den tillfälliga angöringsvägen som idag är mycket brant kräver åtgärder i form av justerad profil, halkfri beläggning mm.

# Planområde med ungefärliga användningsgränser.



Skala 1:2000

Skiss februari 2001 Arne Forssén  
Plangruppen AB

## Parkering

På grund av de topografiska förhållandena närmast vattnet måste parkeringen anordnas vid plattån omedelbart söder om den branta backen som endast kan fungera som tillfällig angöringsväg. Med hänsyn till natur- och kulturvärdena krävs omsorgsfull inpassning i terräng och åtgärder i form av sparad och ny naturlig vegetation.



*Nuvarande tillfart*

## Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken som betjänar planområdet finns i form av tunnelbana till Nacka Station samt olika busslinjer som angör Finntorp. Därifrån är det gångavstånd till planområdet.

## GC-trafik

Planområdet kan förväntas få ett högt attraktionsvärde som utflyktsmål. Tillfartsvägen avses upplåtas för allmän gång- och cykeltrafik. Den är dock mycket brant närmast hamnen. Genom planering av ett gång- och cykelstråk utmed Svindersvikens strand kan i framtiden acceptabel tillgänglighet erhållas med hänsyn till lutningskrav.

## Grönområde

Svindersviken avses enligt den fördjupade översiktsplanen att bli ett centralt natur- och rekreationsområde för hela västra Sicklaön. Omdaning av den förfallna hamnen till en bostadsmarina medför i detta avseende inga konflikter och planområdet kommer att bli en del av rekreationsområdet, där endast bostäderna i vattnet blir privat zon.



## Teknisk försörjning

### Vatten, avlopp

Planområdet bör anslutas till den allmänna va-anläggningen och Nacka Kommun förutsätts tillhandahålla anslutningspunkter för den allmänna va-anläggningen som skall betjäna planområdet. På grund av stora höjdskillnader inom planområdet kan ett LPS-system vara erforderligt. Även lösning med sjöledning till anslutningspunkt bör undersökas. Befintlig vattenledning som är belägen i vattnet norr om planområdet är en huvudvattenledning som måste skyddas för yttre åverkan och eventuellt flyttas.

### Dagvatten

Dagvatten bör avledas till särskilda fördröjnings- och uppsamlingsmagasin före utsläpp i Saltsjön.

### EI

Elektrisk energi till planområdet är tillgodosett genom exploatörens egna anläggningar.

### Avfall

Avfall inom planområdet skall insamlas så att det kan återvinnas och komposteras.

## Viktiga miljöaspekter

### Kulturmiljö

Kuststräckan kring Svindersvikens stränder ingår i ett större område som är klassat som riksintresse för kulturminnesvärden. Som en följd av 1900-talets strukturomvandling har verksamheten i planområdet lagts ner och byggnaderna lämnats att förfalla.

Det är angeläget att åtgärda byggnader eller som i aktuellt fall byggnadsrester i form av husgrunder som idag ger ett trist och vanvårdat intryck.

### Stads- och landskapsbild

Landskapsbilden i planområdet präglas av branta bergsstränder eller kajer med vegetation samlade till de högre höjdernas sluttningar och krön. Naturen präglas av kraftiga höjdskillnader mellan bergen och vattnets vågor som bryts mot branta bergsstränder eller kajer. Landskapsbilden spelar stor roll vid bedömning av riksintresset.

Utformningen av en marina för avsett ändamål måste ske med stor anpassning till helhetsbilden i landskapet och till riksintresset kulturmiljö där bl.a. husbåtar, byggnaders och anläggningars uttryck, färg och form är avgörande för miljön.

### Natur och rekreation

Området präglas av hållmarker som saknar eller har ett mycket begränsat jordtäck. I sprickdalar mellan bergen är jordtäckningen kraftigare och fuktigare.

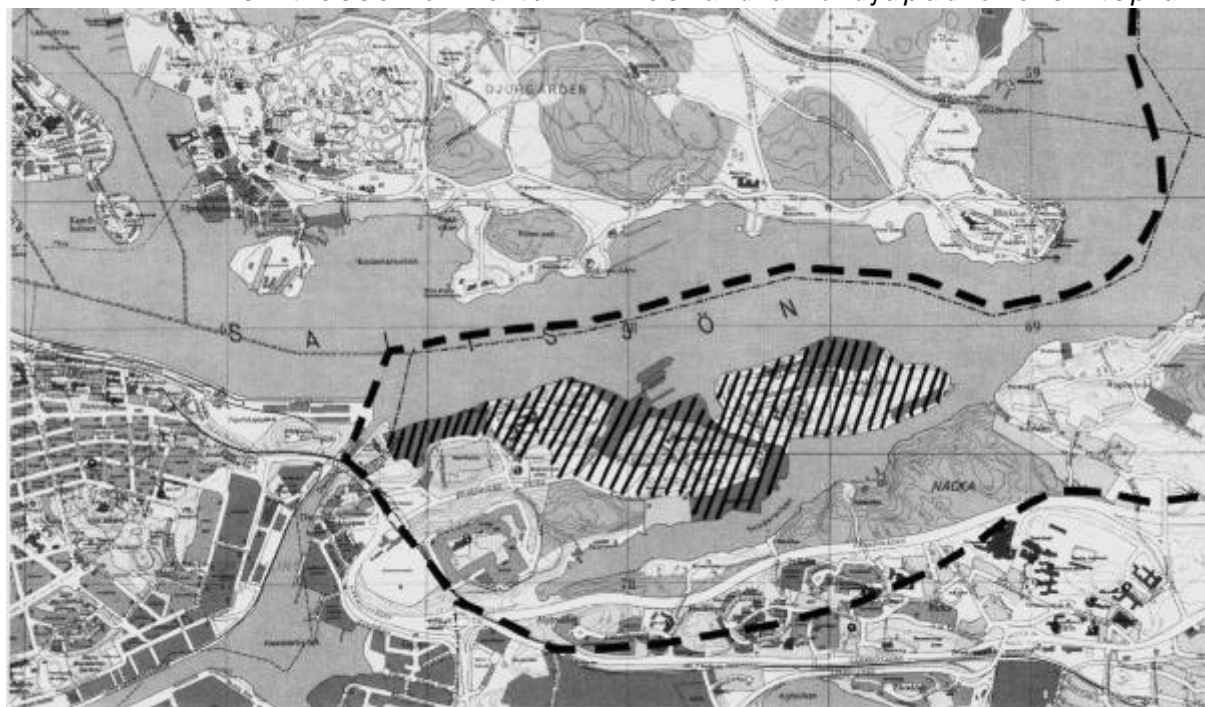
Hällmarksområdet är talldominerande med inslag av björk och rönn. I sprickdalarna ökar inslagen av lövträd såsom ek och asp. Här finns också hasselbestånd.

Området är mycket intressant ur natursynpunkt, då det (bortsett från själva varvsområdet) inte varit utsatt för några nämnvärda avverkningar på flera hundra år. Detta är alltså något så unikt som en gammal naturskog som sträcker sig in i Nackas centrala delar. I Ryssbergens skogar finns tallar med en ålder av 200-300 år.

Trots närheten till Värmdöleden finner viltet en fristad här. Det finns bland annat rådjur, hare och räv här. Det finns även flera uppgifter om häckande rovfåglar.

Med sina vackra utblickar och orörda natur är Ryssbergen en stor resurs för den växande befolkningen på västra Sicklaön. Här finns även mycket spännande att utnyttja i undervisningen för närliggande skolor och dagis.

*Riksintresse för kulturminnesvård utfördjupad översiktsplan.*



*Den streckade linjen anger gränsen för det område som är klassat som riksintresse för kulturminnesvården. Skrafferingen anger området som innefattas i detta program.*

## Markföroreningar

Marken i planområdet bedöms vara starkt förorenad av tidigare verksamhet. Förekomst av tungmetaller, arsenik, olja etc. måste därför analyseras och proverna får visa vilka åtgärder som skall vidtagas med marken i planområdet.

## Vattenföroreningar

(kompletteras senare)

## **Säkerhet**

Två faktorer som har betydelse för säkerheten i planområdet är dels brandskyddet, dels olycksfallsrisken vid sjöhävning.

Brandskyddet inom planområdet bör kunna tillgodoses inom ramen för gällande lagstiftning och säkerställas genom lokala åtgärder. Riskanalys kan erfordras.

Sjöhävningen som kan uppkomma när större fartyg passerar inloppet till Stockholm kan medföra olägenheter för såväl husbåtar som dess besättning.

Det bör därför klarläggas om någon form av vågbrytare erfordras eller om husbåtarnas förtöjning vid bryggor kan eliminera rörelsen i vattnet så att inte obehag uppkommer vid kraftig sjöhävning.

Till dessa faktorer kan läggas kravet på anpassning av bryggor så att bostäderna uppfyller tillgänglighetskravet från särskild handikapparkering vid kaj.

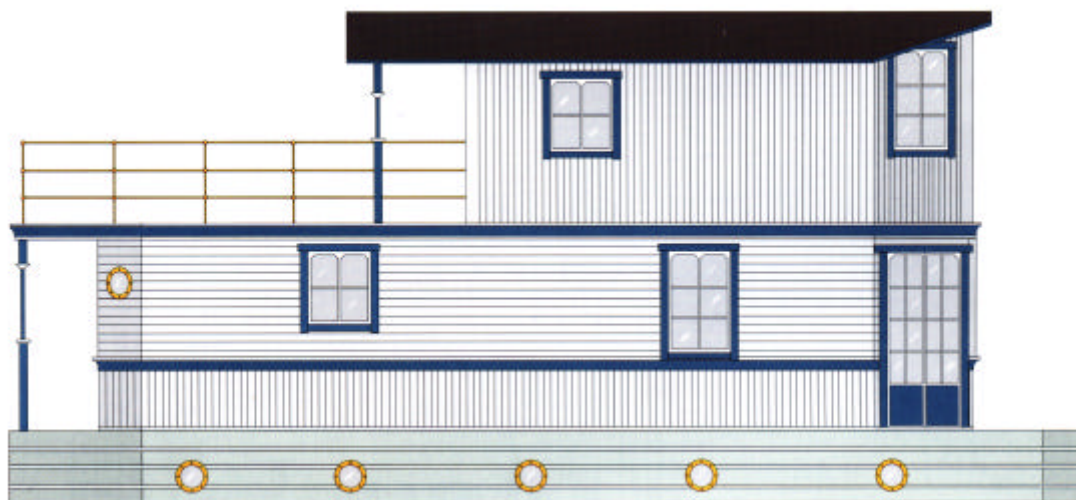
## **Ekologisk inriktning**

(Kompletteras senare)

## Genomförande frågor

### Detaljplanering

Avsikten är att detaljplan skall upprättas för planområdet för att pröva tillkomsten av och utgöra grund för utformning av bebyggelsen i planområdet. Det innebär att bygglovplikt skall föreskrivas gälla i planområdet för alla boendeanordningar och därmed sammanhängande anläggningar på vatten.



(ritning Aqua Villa)

Detaljplan och bygglov skall reglera tillkomst och utformning av bebyggelsen inom planområdet

Detaljplanen skall reglera byggrättens omfattning, innehåll och utformning samt brandkrav och skall kunna ligga till grund för en lämplig fastighetsbildning i planområdet.

Den formella handläggningen av planarbetet beräknas på grund av komplexitet ta längre tid än normalt. Den kan tidigast ske enligt nedanstående bedömda tider.

Programskede	2 kvartalet 2001
Samrådsskede	3 – 4 kvartalet 2001
Utställningsskede	1 kvartalet 2002
Antagande	2 kvartalet 2002

### Upplåtelseformer

Planområdet avses upplåtas för bostadsändamål med permanent boende på vattnet i husbåtar. Husbåtar i planområdet bör eventuellt, beroende på upplåtelse, dels ha en egen tomt dels en gemensam tomt. Marken i planområdet är idag privatägd.

Nedan redovisas ett kort resonemang om vilka alternativ som kan finnas. Detta bör utvecklas närmare i ett kommande planarbete för att belysa konsekvenserna i ett antal viktiga avseenden och utgöra grund för ställningstaganden.

Markägaren upplåter **lägenhetsarrende** som har dispositiva villkor om rätt till förlängning, innebärande att lägenhetsarrende kan bringas att upphöra vid utgången av varje femårsperiod om inte förlängning av avtalet är överenskommet mellan jordägare och arrendator. Arrendatorn kan inte överlåta arrendet utan jordägarens medgivande.

Markägaren upplåter **nyttjanderätt** som också har dispositiva villkor men kan avtalas för en löpande arrendeperiod som är 25 år för mark i en detaljplan. Varje förlängning av nyttjanderätt betraktas som ett nytt avtal. Nyttjanderätt får skrivas i en fastighet men har vid ägarens konkurs ett svagt exekutivt skydd mot ny ägare som kan begära avhysning av nyttjanderätten på grund av den tidigare ägarens konkurs.

Marken i planområdet överläts med **äganderätt**. Här finns två möjligheter vilket förutsätter att exploatören genomför planen och utför alla anordningar som erfordras för boende på vatten. Det innebär att området indelas i tomter som avstyckas genom fastighetsbildning. I ett inledningskede äger exploatören alla tomterna som genom separata försäljningar senare övergår i enskild ägo eller att en bostadsrättsförening inrättas som förvärvar markområdet och som sedan upplåter utrymme till bostadsrättsinnehavare.

För att ge **kommunen** bästa möjlighet att påverka planområdets utformning kan utrymme på vattnet upplåtas med **tomträtt**. Bara kommunen kan upplåta tomträtt som liknar äganderätten på så vis att den är evig men med den skillnaden att den inte kan säljas. Däremot går det bra att överlåta tomträtten, vilket innebär att rätten att disponera tomten kan överlåtas mot årlig avgäld som är fast under 10 år. Det går att föreskriva i tomträttskontraktet att tomten skall bebyggas på vissa villkor men i huvudsak gäller vad som anges i en eventuell detaljplan för tomträtten. Tomträtten löper på 40 år första perioden och 60 år följande perioder. Inlösen kan bara ske vid utgången av varje period. Annars måste tomträtten exproprieras. Tomträtten erbjuder därmed det starkaste besittningsskyddet i detta fall.

### Fastighetsbildning

Det är möjligt att avstycka en tomt runt varje husbåt om upplåtelseformen är äganderätt eller tomträtt. Nyttjanderätt och lägenhetsarrende kan inte ligga till grund för fastighetsbildning eftersom varaktighetsrekvisitet saknas.

### Gemensamma anordningar

Gemensamma anordningar som behövs för husbåtar tex. ledningar för teknisk försörjning och bryggor kan inrättas som gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen om planområdet upplåts med tomträtt eller äganderätt. I annat fall måste särskilda avtal träffas som säkerställer motsvarande rättigheter och skyldigheter.

### Bygglovprövning

Detaljplanen skall upprättas som underlag för bygglovprövning avseende ny byggnad, tillbyggnad, ombyggnad eller annan ändring. Bygglovplikt skall föreskrivas för husbåtar så att bygglovprövning bl.a. kan ske utifrån lämplighet, utformning och överensstämmelser med planbestämmelserna. Detta är särskilt viktigt om planområdet skall indelas i tomter som skall upplåtas med äganderätt.

## **Avtal**

- Planavtal – Ansvarsfördelningen för upprättande av en detaljplan för husbåtar i Ryssviken regleras i ett avtal som upprättas mellan intressenter och Nacka kommun.
- Genomförandeval - Detaljplanens genomförande måste regleras genom ett avtal mellan å ena sidan exploatör i planområdet och av parkeringsyta berörd markägare och å andra sidan Nacka Kommun. Ett förslag till avtal upprättas som reglerar de tekniska och ekonomiska villkoren och kostnads – och ansvarsfördelningen för detaljplanens genomförande samt hur förvaltningen av marinan skall handhas med avseende på drift och teknisk försörjning. Detta avtal skall följa detaljplanen och göras beroende av att kommunen antar detaljplanen.
- Detaljplanen innehåller beskrivande text och bestämmelser om husbåtar men villkoren för verksamheten ställs i genomförandevaltet. I avtalet regleras bl.a. anläggande av tillfart, renhållning , sophämtning, pumpanläggning för avlopp kopplat till kommunens nät, ledningar med brandposter, krav på folkbokföring, försäkrings- och registreringsfrågor samt regler för husbåtars utseende och att byggnadsnämnden har rätt att pröva yttre utformningen av husbåt. (Exempel på avtal finns upprättat av Solna kommun).

## **Huvudman**

Kommunen förutsätts vara huvudman för Allmän plats/Natur i detaljplanen.

## **Planekonomi**

Det förutsätts att exploatören skall svara för detaljplanens genomförande och de kostnader som har samband med planens genomförande.

## **Genomförandetid**

Detaljplanens genomförandetid bör vara 10 år.

## **Handläggande tjänstemän och konsulter**

Start- PM har upprättats av handläggande tjänsteman Björn Habenicht - Nacka Miljö & Stadsbyggnad. Som konsulter har Arne Forssén och Christoffer Sylvan medverkat. Elisabeth Rosell har medverkat i naturmiljö och landskapsfrågor.

Paul Ahlkvist  
Plan och exploateringschef

# Exempel

