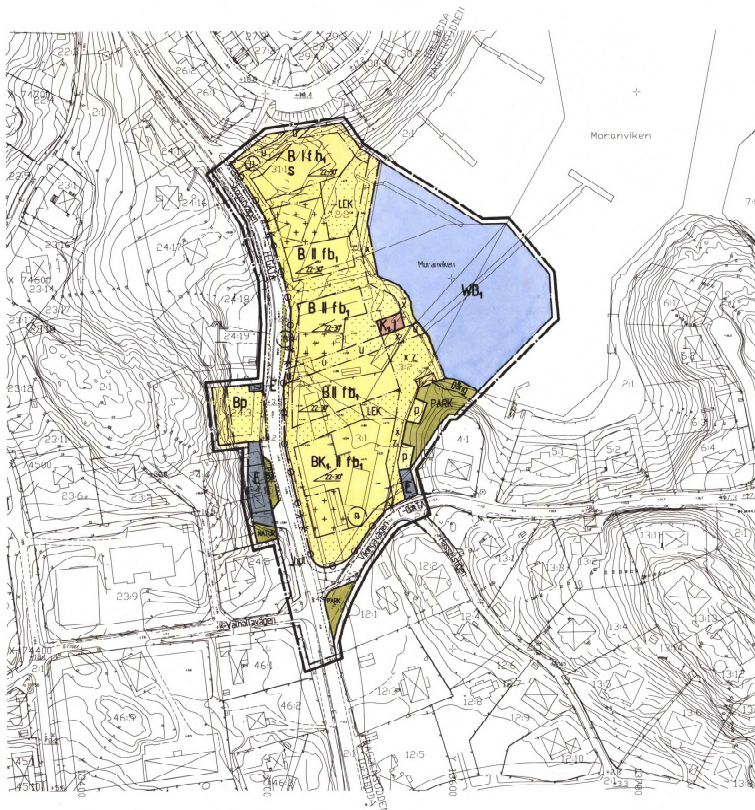


[Handwritten signature]



Be-lin-kningar GRUNDKARTA

- Traktkörns
- Fasthetens gräns
- Gällande områdeavgränsningsgräns
- Gällande egenskapsgräns
- Gräns för servitut
- Benämningssätt
- Bebyggelse med terrass, uthus
- Bebyggelse med terrass, uthus
- Kontaktdäckning efter löskonturen
- Bebyggelse
- Skärmtak
- Loket, gräns, halk
- Stövare
- Eloabelt till undermark
- Träd
- 7-0
- Väg
- Stämplat
- Strandlinje
- Beak, vattentång
- Lejdningstolpar
- Gällande väggräns
- avvägda riva
- Nyckelpunkt
- 973165
- Polygonpunkt
- 1
- Rutnätspunkt
- 1102
- Fastliggande teknisk
- Servitut
- 90-2
- Tjänstens
- anläggning
- Mistak

KOMPLETTERANDE BESTÄMMELSER

- *) Högst bygghöjd för hus i en våning med svéräng är 3,5 m för den del av huset som uppgår i en våning och 6,7 m för sällerbäckstaket. Enk. sparariteter KS 901190 § 217.
- **) Sallerbäckstaket är i nivå. Enk. sparariteter KS 901190 § 217.

PLANBESTÄMMELSER

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

- GRÄNSBETECKNINGAR**
- - - - - gräns på kartan ritad 3 mm utanför planområdets gräns
 - - - - - Avränningsgräns
 - - - - - Egenskapsgräns
- ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**
- Allmänna placering**
- I-LGATA Gata som ingår i huvudstråket
 - L-GATA Lokalgräns
 - WATER Vattenledningsledning
 - WATER Vattenledningsledning
- Kvarterensmark**
- Bostäder
 - Transformator
 - Komor i torensväng
- Vattensområde**
- Brygg för inbyggande fastigheter

- UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER**
- gång Gångväg
 - hpl Bussstället
- BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**
- Marken får inte bebyggas
 - Marken får endast bebyggas med uthus och garage
 - Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
 - Mark tillgänglig för annan följande
 - Mark tillgänglig för lasta i lu sarsell dsk
- MARKENS ANDRANANDE**
- Mark, vegetations**
- Träsk för inte fallas
 - Leksplats
 - Parkering
- Utlär och slänsor**
- Utlär för inte användas

- UTFORMNING, BYGGENOMSTÄMMNING**
- Taklutning i grader
 - Antall våningar
 - Högst bygghöjd för huvudbyggnad i en våning är 3,5 m
 - Högst bygghöjd för huvudbyggnad i två våningar är 6,2 m
 - Facader skall vara trä eller puts
 - Tak skall vara rött tegel eller mull svart pått
 - Endast ändningsplaner

- GENERELLA BESTÄMMELSER**
- Dagvatten skall omfattas lokal i största möjliga utsträckning
- ADMINISTRATIV BESTÄMMELSER**
- Generella bestämmelser som gäller i denna del av planen vinner laga kraft.
- Illustrationer**
- Illustrationslinje
- Skala 1:1000

DP 177
A 94-180 214

Detaljplan för
Baggensudden 3:1 mfl
MORANVIKEN
i Saltjöbaden, Nacka kommun

Mjlm & Statsbyggnad i Nacka i april 1997

[Signatures]
Paul Ahlqvist Mikael Lavinus Jari Oksanen
Planchef Planarkitekt Arkitekt

1999/4

Godkänd av DN 970811 S110 *[Signature]*
Antagen av KS 970813/216 *[Signature]*
Laga kraft 980810 *[Signature]* M / DS Png 954-90



Nacka KLM

Akt nr:

0182K-1999/4

1999/4

KARTAN PLAN A1



Nacka Kommun
Miljö och Stadsbyggnad
131 81 NACKA

1997-07-02	
Direkt	Planenheten

EFKS 98/244 d.

Upphävande av strandskydd för mark inom förslag till detaljplanen för Baggensudden 3:1 m fl, Moranviken, Saltsjöbaden i Nacka kommun.

957

Beslut

Länsstyrelsen förordnar med stöd av 15 § fjärde stycket naturvårdslagen (1964:822) och 20 § första stycket naturvårdsförordningen (1976:484) att strandskydd inte skall omfatta kvartersmark för en mindre parkeringsyta i planområdets sydöstra del, enligt bifogade karta.

Detta beslut måste vinna laga kraft innan detaljplanen antas. Område som undantas från antagande omfattas inte av detta beslut.

För att detta beslut skall bli giltigt måste beslutet att anta detaljplanen ha vunnit laga kraft.

./.

Detta beslut kan överklagas hos regeringen (se bilaga).

Bakgrund

Nacka kommun har hemställt om upphävande av strandskydd för kvartersmark för ett mindre område för parkeringsändamål i planområdets sydöstra del inom föreliggande förslag till detaljplan.

Länsstyrelsens bedömning

På kvartersmark inom nu aktuellt förslag till detaljplan är strandskyddet redan tidigare till större delen upphävt. Allmänhetens möjligheter att passera och vistas i området försvåras inte. Strandskyddet påverkas endast marginellt av de föreslagna åtgärderna.

Länsstyrelsen finner att den av kommunen föreslagna åtgärden kan godtas ur strandskyddssynpunkt. Särskilda skäl föreligger för upphävande av strandskyddet.

Den aktuella åtgärden går att förena med vad som angetts för området i kommunens antagna översiktsplan samt med hushållningsbestämmelserna i lagen om hushållning med naturresurser m.m. (1987:12).

Stp 194 - 64
Stp 115 - 36
Stp 181 - 63
Stp 346 - 86



LÄNSSTYRELSEN I
STOCKHOLMS LÄN

Planenheten
Pia Stiberg

BESLUT

Datum
26.6.1997

Beteckning
231-97-10363

I handläggningen av detta ärende har deltagit byrådirektör Carin Wanbo beslutande, länsassessor Lotta Lauritz, avdelningsdirektör Anders Nylén och förste byråingenjör Pia Stiberg, föredragande.

Carin Wanbo
Carin Wanbo

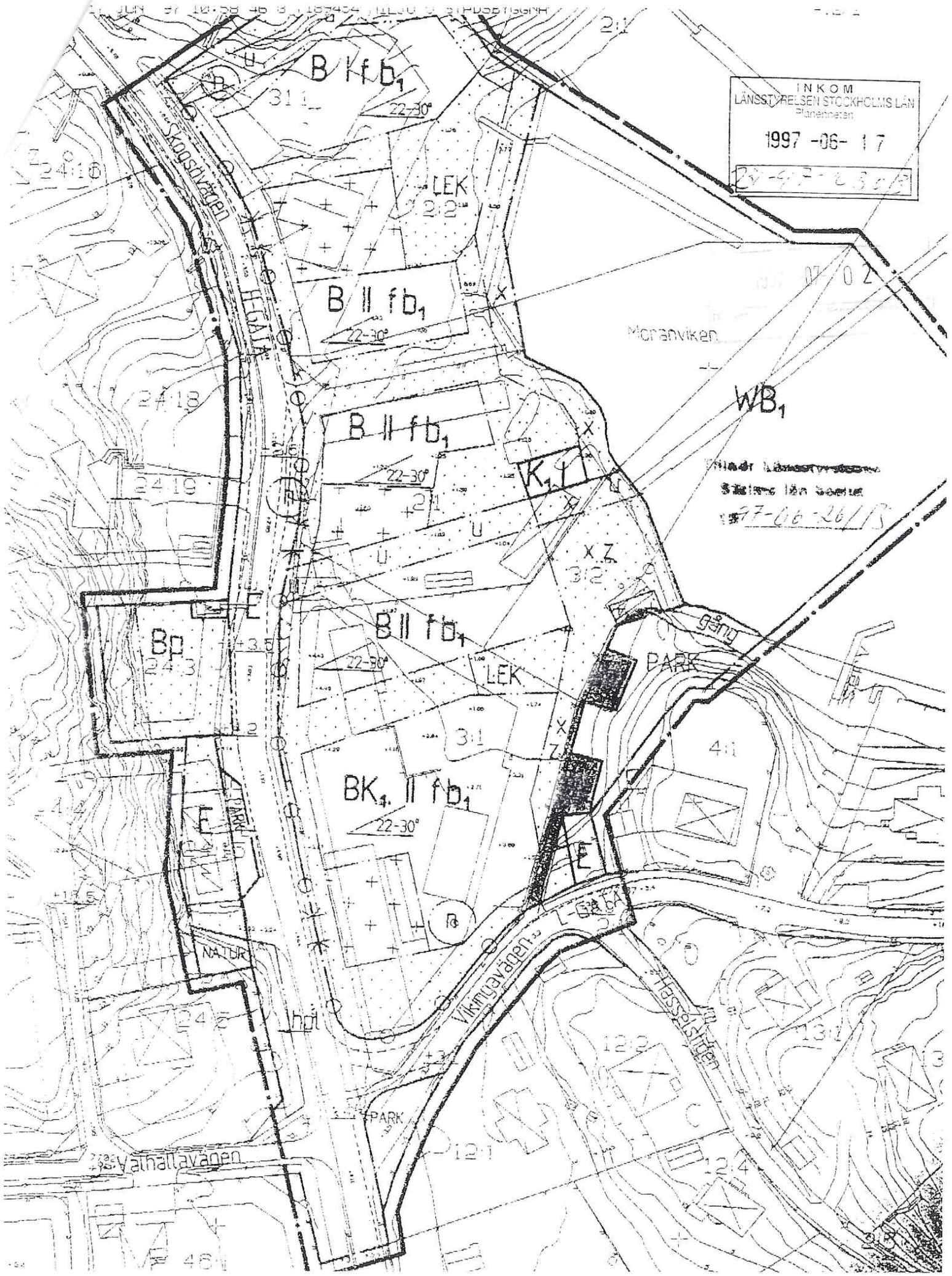
Pia Stiberg
Pia Stiberg

Kopia till:

Naturvårdsverket (+utdrag ur karta + besvärshänvisn.)
Lantmäterimyndigheten Nacka kommun (efter laga kraft)
Miljövårdsenheten
Pe (KRC+akten+exp.)

Införes i länets författningssamling

INKOM
 LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN
 Planområdet
 1997-06-17
 27-97-2508



Stads Länsmarknads
 Sälsta län kontor
 97-06-26/13



HUR MAN ÖVERKLAGAR HOS
REGERINGEN

VAR SKALL BESLUTET ÖVERKLAGAS	Länsstyrelsens beslut kan skriftligen överklagas hos Regeringen, Miljödepartementet .
HUR MAN UTFORMAR SITT ÖVERKLAGANDE M M	I skrivelsen skall Ni - tala om vilket beslut Ni överklagar, t ex genom att ange ärendets nummer (diarie-numret) - redogöra för hur Ni anser att beslutet skall ändras Ni bör också redogöra för varför Ni anser att Länsstyrelsens beslut är felaktigt. Ni kan givetvis anlita ombud att sköta överklagandet åt Er. Behöver Ni veta mer om hur Ni skall gå till väga, så ring eller skriv till Länsstyrelsen.
ÖVRIGA HANDLINGAR	Om Ni har handlingar eller annat som Ni anser stöder Er ståndpunkt, så bör Ni skicka med det.
VAR INLÄMNAS ÖVERKLAGANDET	Er skrivelse skall inlämnas/skickas till Länsstyrelsen och inte till Regeringen, Miljödepartementet.
TID FÖR ÖVERKLAGANDE	Länsstyrelsen måste ha fått Er skrivelse inom tre veckor från den dag Ni anses fått del av beslutet , annars kan Ert överklagande inte tas upp.
UNDERTECKNA ÖVERKLAGANDET	Er skrivelse skall undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge också postadress och telefonnummer.



REGERINGEN

DP177

Regeringsbeslut 2

1998-09-10

In98/1177/PL

Inrikesdepartementet

NACKA KOMMUN	
Nämnd:	
00-22	
Diarienum	Diarioplanbeteckn.
KFKS 93-244	214 P

Nacka kommun

131 81 NACKA

"—" Text ej tillgänglig med anledning av GDPR. För information kontakta registrator.plan@nacka.se

Överklagande i fråga om detaljplan för Baggensudden 3:1 m.fl., Moranviken i Saltsjöbaden, Nacka kommun

1 bilaga

Regeringens beslut

Regeringen avslår överklagandena.

Ärendet

Kommunfullmäktige i Nacka kommun beslutade enligt protokoll från sammanträde den 15 och 16 september 1997 att anta detaljplan för Baggensudden 3:1 m.fl., Moranviken i Saltsjöbaden, i kommunen.

Sedan beslutet överklagats beslutade Länsstyrelsen i Stockholms län den 12 mars 1998 att avvisa överklaganden från bl.a. "--" och "--" samt att avslå andra överklaganden och fastställa beslutet att anta planen, se bilagan.

"--", "--" samt "--" har överklagat länsstyrelsens beslut. De anför bl.a. att detaljplanen strider mot bestämmelser i naturvårdslagen (1964:822), lagen (1987:12) om hushållning med naturresurser m.m. samt plan- och bygglagen (1987:10). De planerade byggnaderna är inte lämpliga med hänsyn till stads- och landskapsbilden samt till natur- och kulturvärdena. Exploateringsgraden är alltför hög. En stor del av utsikten från deras fastigheter kommer att försvinna. Byggnadernas placering och utformning kommer att inverka menligt på trafiksäkerheten i området. Risken för markföroreningar har inte klargjorts på ett tillfredsställande sätt. "--" anför dessutom att de bör betraktas som sakägare och därmed ha rätt att överklaga antagandebeslutet. "--" hemställer även om att regeringen förordnar om syn på platsen.

Länsstyrelsen har den 30 april 1998 yttrat sig i frågan om rätten för "--" att överklaga planbeslutet.

Postadress
103 33 STOCKHOLM

Telefon växel
08-405 10 00

E-post: registrator@interior.ministry.se
X.400: S=Registrator; O=Interior; P=Ministry; A=SIL; C=SE

Besöksadress
Fredsgatan 8

Telefax
08-723 11 93

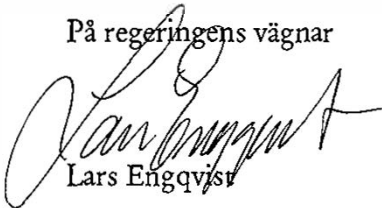
Skälen för regeringens beslut

Regeringen finner att ärendet kan avgöras utan syn på platsen.

Vad gäller överklagandet av "--" finner regeringen att de bor i sådan närhet av planområdet och får anses så berörda av detaljplanen att de har rätt att överklaga beslutet att anta planen. Länsstyrelsens beslut bör därför ändras i den delen. Med hänsyn till omfattningen av länsstyrelsens prövning till följd av andra överklaganden finner regeringen att "--" överklagande nu kan prövas i sak av regeringen och att det därmed saknas anledning att överlämna ärendet till länsstyrelsen för ny prövning.

Vid prövningen av ärendet i sak finner regeringen, vid en avvägning mellan berörda allmänna och enskilda intressen, att planen inte kan anses medföra sådana olägenheter för klagandena att den av det skälet inte kan godtas. Vad klagandena anfört utgör inte heller i övrigt skäl att upphäva beslutet att anta planen. Överklagandena bör därför avslås.

På regeringens vägnar


Lars Engqvist


Lena Källberg

Kopia till

Boverket

länsstyrelsen (handlingar återsänds)


"--", Skogsövägen 13,
133 33 SALTSJÖBADEN

"--", c/o advokaten "--" Advokatfirman

Bengt H Nilsson AB, Storgatan 30, 114 55 STOCKHOLM

"..", Vikingavägen 7, 133 33 SALTSJÖBADEN

KÖPING
Distrikt


Införing i Fastighetsregistret
har verkställts.
För länsmästermyndigheten
i Nacka Kommun



Enligt sändlista

Överklagande av beslut om antagande av detaljplan för Baggensudden 3:1 m.fl., Moranviken, Nacka kommun

BESLUT

Länsstyrelsen avvisar överklagandet från "--" samt "--".

Länsstyrelsen avslår överklagandena i övrigt och fastställer enligt 13 kap. 8 § första stycket plan- och bygglagen (1987:10), PBL, beslutet att anta detaljplanen.

BAKGRUND

Kommunfullmäktige i Nacka kommun antog genom beslut den 15 september 1997, § 225, ett förslag till detaljplan för fastigheten Baggensudden 3:1 m.fl., Moranviken. Detaljplanens syfte är att ändra markanvändningen från industri och hamn till bostäder. En begränsad marin verksamhet föreslås fortgå. Strandområdet skall göras tillgängligt för allmänheten.

Antagandebeslutet har överklagats av "--" (Igelboda 24:17), "--" (Igelboda 24:19), "--" (Igelboda 24:16) genom ombudet "--", "--" (Baggensudden 5:2), "--" (Baggensudden 4:1) samt "--".

Tillstöd för sin talan har klagandena i huvudsak anfört följande. Exploateringsgraden blir för hög i förhållande till omgivande bebyggelse. Den plane-rade bebyggelsen är inte anpassad till natur- och kulturvärdena på platsen. Trafikproblemen har inte behandlats tillräckligt. Redan nu råder trafikchaos vid järnvägsövergången. Den planerade gångvägen utmed Moranviken kommer att inverka negativt på miljön. Hänsyn har inte tagits till de närboendes synpunkter. Beslutet att anta detaljplanen strider mot 2 kap. 6 § och 3 kap. 2 § naturresurslagen och naturvårdslagens regler om strandskydd. Risken för markföroreningar har inte klargjorts på ett tillfredsställande sätt. Vid beslut den 16 juni 1997 återremitterades ärendet för ytterligare utredning. Någon sådan har inte presenterats. Beslutet inte är motiverat i enlighet med förvalt-



ningslagens regler. "--" uppger särskilt att de kommer att förlora 80 % av sin utsikt över Moranviken. "--" uppger särskilt att planförslaget inte stämmer med översiktsplanen och hänvisar till sin egen reservation till fullmäktiges antagandebeslut. I en ännu en klagoskrivelse anför hon att ärendet inte behandlats på ett tillfredsställande sätt.

--" har tillsammans med sitt ombud besökt Länsstyrelsen och muntligt framfört sina synpunkter i ärendet. Vid besöket framhölls främst olägenheterna till följd av den planerade bebyggelsens höjd och den trafikökning den kommer att medföra samt brister i den av Skanska upprättade miljökonsekvensbeskrivningen.

MOTIVERING

Överklagandena

Enligt 22 § förvaltningslagen (1986:223) får ett beslut överklagas av den som beslutet angår, om det har gått honom emot och kan överklagas. Fastigheten Baggensudden 5:2 är belägen på sådant avstånd från planområdet att dess ägare, "--", inte kan anses berörda på sådant sätt att de bör tillerkännas rätt att överklaga beslutet. De finns inte upptagna i den till detaljplanehandlingarna hörande fastighetsförteckningen och har inte delgetts antagandebeslutet med besvärshänvisning. Deras överklagande skall därför avvisas. Då deras klagoskrivelser är gemensamma med "--" och "--" prövas ändå vad de anför i sak.

I 13 kap. 5 § första stycket plan- och bygglagen (1987:10), PBL, finns ytterligare en regel om vem som får överklaga en kommuns beslut att anta en detaljplan. Av detta lagrum framgår att endast den som senast under utställningstiden framfört skriftliga synpunkter, som inte blivit tillgodosedda, får överklaga ett antagandebeslut. "--" har, såvitt framgår av handlingarna, inte avhört skriftligt i planärendet före eller under utställningstiden. Således skall hennes klagomål inte tas upp till prövning.

Beträffande överklagandena från de övriga klagande gör Länsstyrelsen följande bedömning.

Detaljplanens innehåll

En grundläggande princip i plan- och bygglagstiftningen är att kommunen själv inom vida ramar får avgöra hur marken skall användas och hur miljön skall utformas i den egna kommunen. Stor vikt bör således tillmätas de lämplighetsbedömningar som görs av kommunen.



BESLUT

Datum
12.3.1998Beteckning
2024-1997-60401 -
60404 och 60426

Länstyrelsen skall enligt 12 kap. 1 § PBL på eget initiativ pröva en kommuns beslut att anta en detaljplan om det kan befaras att 1) ett riksintresse enligt lagen om hushållning med naturresurser (1987:12), NRL, inte tillgodoses, 2) regleringen av sådana frågor om användning av mark- och vattenområden som angår flera kommuner inte har samordnats på ett lämpligt sätt eller 3) en bebyggelse blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller till behovet av skydd mot olyckshändelser.

Länstyrelsen beslutade den 1 oktober 1997 att någon prövning enligt 12 kap. PBL inte skall ske. Vad klagandena anfört i ärendet föranleder inte Länstyrelsen att ändra bedömningen av de frågor som skall prövas enligt 12 kap. PBL.

Det område som omfattas av den av fullmäktige antagna detaljplanen är redan planlagt. Strandskydd enligt naturvårdslagen gäller inte. Beslutet strider inte heller mot bestämmelserna i naturresurslagen.

En preliminär miljökonsekvensbeskrivning har upprättats i vilken de miljömässiga konsekvenserna av detaljplaneförslaget redovisats. Såvitt kan utläsas av handlingarna har markexploatören deltagit i upprättandet av beskrivningen. Enligt 5 kap. 4 § NRL är det den som ansvarar för verksamheten eller som skall vidta åtgärden i fråga som skall bekosta upprättandet av beskrivningen. Miljökonsekvensbeskrivning skall möjliggöra en samlad bedömning av en planerad anläggning, verksamhets eller åtgärds inverkan på miljön, hälsan, och hushållningen med naturresurser. Kommunen har inför utställningen gjort vissa tillägg och i övrig funnit att beskrivningen är tillämplig på planförslaget. Länstyrelsen kan i detta fall inte finna annat än att miljökonsekvensbeskrivningen uppfyller de krav som kan ställas på en sådan.

Av 2 kap. 3 § PBL framgår att bebyggelse skall lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat de boendes och övrigas hälsa. De markundersökningar som genomförts visar att det finns ett saneringsbehov. Undersökningarna är enligt Länstyrelsens mening tillräckliga för att marken skall anses vara lämplig för bostadsbebyggelse sedan de åtgärder som förutsatts har vidtagits.

Enligt förslaget till detaljplan får området i huvudsak användas för bostäder. Den norra delen av området får enligt tidigare plan användas för industriändamål medan den södra delen delvis kunnat bebyggas med bostäder med högre höjd än vad som nu tillåts och i övrigt nyttjas för industri och hamn-

ändamål. En mindre del av marken har varit reserverad som parkmark. Den nu antagna detaljplanen reglerar inte den tillåtna byggnadsarean, men den mark som kan nyttjas har begränsats genom planens bestämmelser om vilka delar av marken som får bebyggas. Tillkommande bebyggelse regleras härigenom fullt ut i fråga om placering. Hänsyn har i möjligaste mån tagits till den intilliggande villabebyggelsen. Högsta antal våningar är två och taklutningen får inte vara mer än 30 grader. Vad gäller byggnadernas utformning i övrigt innehåller detaljplanen bestämmelser om att fasadmaterialet skall vara av trä eller puts. Till taken får endast användas rött tegel eller matt svart plåt. Ytterligare krav på byggnadernas utformning kan - om det är motiverat med hänsyn till natur- och kulturvärdena på platsen - ställas av kommunen vid bygglovsprövningen. Områdets kulturhistoriska värden motiverar enligt Länsstyrelsens mening inte att bebyggelsens utformning regleras ytterligare i detaljplanen. De förändringar som nu sker kan inte anses innebära olägenheter för klagandena av sådan omfattning att detaljplanen skall upphävas.

Kommunen avser att genomföra trafiksäkerhetshöjande åtgärder för att minska de trafikproblem som råder och som kan tänkas förvärras då antalet boende ökar i området.

Kommunens handläggning av planärendet

Kommunen har genomfört samråd och tagit emot och behandlat synpunkter från klagandena i den utsträckning som förutsätts i PBL.

Fullmäktige har antagit detaljplaneförslaget. Beslutet innebär att man godtagit förslaget med den utredning som förelegat vid beslutstillfället.

Den till detaljplaneförslaget hörande planbeskrivningen utgör en del av kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplanen. Av innehållet i beskrivningen får de skäl som legat till grund för beslutet anses framgå.

Länsstyrelsen finner sammantaget att vad klagandena anfört i fråga om detaljplanens utformning eller kommunens hantering av ärendet inte utgör skäl att upphäva beslutet att anta detaljplanen. Överklagandena skall därför avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Detta beslut kan överklagas hos regeringen (inrikesdepartementet) enligt bilaga.



BESLUT

Datum
12.3.1998

Beteckning
2024-1997-60401 -
60404 och 60426

5 (5)

Beslut i detta ärende har fattats av länsassessorn Fredrik Denecke. I handläggningen har även deltagit byrådirektören Andreas Totschnig, miljöhandläggaren Bengt Eriksson och länsassessorn Lotta Lauritz, föredragande.

Fredrik Denecke
länsassessor

Lotta Lauritz
länsassessor

Sändlista

Områdesnämnden Fisksätra/Saltsjöbaden i Nacka kommun
Skanska Bostäder Stockholm, att. Anders Hellman, Box 1535, 171 29 Solna

- "--", Skogsövägen 17, 133 33 SALTSJÖBADEN
- "--", Skogsövägen 13, 133 33 SALTSJÖBADEN
- "--" Ombud: Advokat "--", Adv. Firman Bengt H. Nilsson, Storgatan 30,
114 55 STOCKHOLM
- "--" Vikingavägen 7, 133 33 Saltjöbaden
- "--" Vikingavägen 3, 133 33 Saltsjöbaden
- "--", Stockholmsvägen 40, 133 35 Saltsjöbaden

§ 225

1993-244

Detaljplan för Moranviken i Saltsjöbaden
Baggensudden 3:1 m.fl

Beslut

Kommunfullmäktige antar detaljplanen.

Ärendet

Moranviken har varit centrum för varvsverksamheter för fritidsbåtar alltsedan sekelskiftet. Det aktuella planområdet i vikens inre del präglas av de marina verksamheterna. Strukturförändringar har emellertid medfört att dessa verksamheter i dag saknar förutsättningar att leva vidare. Varvsbyggnaderna är i dåligt skick och en avveckling av verksamheterna pågår.

Läget vid vattnet liksom närheten till service och kommunikationer ger området goda förutsättningar att bli ett attraktivt och väl fungerande bostadsområde. Markägarna har tagit initiativet till att ändra gällande detaljplan med syfte att ändra markanvändningen från industri och hamn till bostadsbebyggelse.

Handlingar i ärendet

KS utdrag § 200/1997.....	Bil 101/a
Miljö & stadsbyggnads tjänsteskrivelse den 13 augusti 1997.....	Bil 101/b
ON Fisksätra/Saltsjöbaden utdrag § 110/1997.....	Bil 101/c
MN utdrag § 33/1997.....	Bil 101/d
Utlåtande den 26 maj 1997 med bilagor och kartor.....	Bil 101/e
Beskrivningar med kartor.....	Bil 101/f
KF utdrag § 165/1997.....	Bil 101/g

Ärendets tidigare behandling

Kommunstyrelsen hade den 15 september 1997, § 200, beslutat föreslå kommunfullmäktige.

Områdesnämnden hade den 11 juni 1997, § 110, beslutat att godkänna förslaget till detaljplan.

Yrkanden

Stefan Saläng redogjorde för kommunstyrelsens förslag till beslut och yrkade bifall till det. I hans bifallsyrkande instände Erik Langby, Bengt Lindblad, Anders Henriksson, Anita Hagelbeck, Lennart Ängeby och Börje Granlund.

Henrik Isoz yrkade, med instämmande av Käthe Bäcklund, Eva Öhbm Ekdahl och Roland von Malmberg, avslag på kommunstyrelsens förslag.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



16



§ 225 forts.

Beslutsgång

Ordföranden ställde proposition på Salängs yrkande mot Isoz yrkande och fann att Salängs yrkande hade bifallits. Votering begärdes och verkställdes, varvid fullmäktige med 47 röster för Salängs yrkande och 8 röster för Isoz yrkande, beslöt i enlighet med Lindblads yrkande. 5 personer avstod från att rösta.

Vid voteringen avgavs röster enligt följande:

Voteringslista..... Bil 101/h

Reservationer

Henrik Isoz och Eva Öhbom Ekdahl (m) reserverade sig mot beslutet enligt följande:

"Moranviken, Baggensudden och Neglingevarvet tillhör Saltsjöbadens historia på ett påtagligt sätt. Under 100 år har bedrivits varvsrörelse och annan marin verksamhet. Dessa områden är i stort sett de enda kvarvarande i Saltsjöbaden som inte bebyggts med bostäder och som fortfarande har en öppen strandlinje.

Den föreslagna detaljplanen innebär att området förvandlas drastiskt till ett tättbebyggt bostadsområde. Detta är en kortsiktig och oansvarig lösning. Vad som behövs i Saltsjöbaden är ett helhetsperspektiv som håller på lång sikt in i framtiden. Strävan måste vara att bevara kulturhistoriskt värdefulla områden och byggnader så långt som möjligt till glädje för kommande generationer. Tyvärr har motsatsen varit alltför vanlig i Saltsjöbaden.

Området behöver arbetsplatser för att motverka intrycket av Saltsjöbaden som en sovstad. Att enbart titta på rådande arbetsmarknadssituation vad gäller behov av lokaler för kontor och småindustri är kortsiktigt. I framtiden torde distansarbete i kombination med IT-utveckling möjliggöra att allt fler kan arbeta 'hemmavid'.

Skulle bostäder byggas på Neglinge varv äventyras vidare Skärgårdskrogens existens p.g.a. att bullerproblemen inte fått någon för alla acceptabel lösning. Verksamheten är idag av stor betydelse för Neglinge Centers verksamhet liksom för lokalbefolkningen i övrigt.

Ytterligare skäl för att detaljplanen bör stoppas är den alltför höga exploateringsgraden. Terrasshus är t.ex. artfrämmande till kringliggande bebyggelse. Så är också flerfamiljs-hus. Vad avser trafiksituationen på Vikingavägen är den redan idag hårt ansträngd. Denna liksom trafiksäkerheten skulle avsevärt försämrats vid ett bostadsbyggande av föreslagen omfattning.

För att bevara detta område, denna ovärderliga skärgårdsmiljö bör istället området planeras så att fler arbetsplatser möjliggörs."

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande



§ 225 forts.

Kerstin Nöre (mp) reserverade sig mot beslutet med följande skriftliga reservation:

"I fullmäktige beslöts 970616-17 att detta ärende tillsammans med Neglingevarvet skulle återremitteras för utredning av förslagets konsekvenser. Någon sådan skrivelse finns inte i handlingarna inför dagens beslut!

Inför behandling i kommunstyrelsen 970825 fanns en skrivelse 970813 som inte redovisade varken rådande förhållanden, kommande förändringar eller deras konsekvenser vad gäller bostäder, arbetsplatser, trafik, skolor, miljöföroreningar och annat. Skrivelsen innehåller en rad påståenden, ex. 'Den tämligen skräpiga miljön kommer att få ett lyft'.

Då det finns många förespråkare för att behålla arbetsplatser i området, bör tiden nu användas att ta fram sådana alternativ.

Saltsjöbaden utarmas om det här områdets användning övergår till bostäder. Möjligheten att behålla/nyskapa levande lokalsamhälle minskar därmed.

Området behövs för arbetsplatser. Det finns behov i Saltsjöbaden av områden för marin verksamhet, ex. seglarskolor.

I samband med tidigare möte framkom uppgifter om att miljö- och hälsoskyddsnämnden yrkat avslag på grund av att marken kan innehålla gifter. Dessa handlingar fanns inte i utskicket!

Med arbetsplatser i området ges Saltsjöbaden möjlighet att leva vidare som ett levande lokalsamhälle."

Käthe Bäcklund (c) reserverade sig mot beslutet.

Nacka kommun
Kommunstyrelsen

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum
1997-09-15

§ 200

1993-244

KF Bil 101/a 1997

Förslag till detaljplan för Baggensudden 3:1 m.fl., Moranviken i Saltsjöbaden

Beslut

Kommunstyrelsen beslöt föreslå kommunfullmäktige anta detaljplanen.

Ärendet

Planförslaget hade varit utställt under tiden den 22 april t.o.m. den 20 maj 1997. Under utställningstiden hade framförts kritik dels mot själva planändringen, dels beträffande planförslagets utformning, främst med avseende på husens höjd och exploateringsgraden.

Närboendes synpunkter på husgruppering m.m. hade föranlett omarbetning av planförslaget inför utställning. Exploateringsgraden var minskad och husens utformning hade justerats för att reducera hushöjderna och förbättra närboendes utsikt över vattnet. En jämförelse mellan föreslagna byggrätter och de byggrätter som gäller inom intilliggande villakvarter ger vid handen att hushöjderna i aktuellt planområde blir avsevärt lägre än vad som medges i omgivande kvarter, och att exploateringsgraden är jämförbar med den i villakvarteren (1/7 av tomtmarken bebyggs). Synpunkterna har inte föranlett ytterligare omarbetning av detaljplaneförslaget.

Områdesnämnden beslöt den 11 juni 1997, § 110 att godkänna rubricerade detaljplan.

Handlingar i ärendet

Arbetsutskottets § 220/1997

Miljö & stadsbyggnads tjänsteskrivelse den 28 maj 1997

Utlåtande den 26 maj 1997 med bilagor och kartor

Beskrivningar med kartor

Kommunfullmäktiges § 165/1997

Miljö & stadsbyggnads tjänsteskrivelse den 11 augusti 1997

Miljönämndens § 33/1997

Arbetsutskottets behandling

Detaljplanen Neglingevarvet drivs samordnat med detaljplan Moranviken. För den sistnämnda hade miljö & stadsbyggnad gjort en kompletterande tjänsteskrivelse, där även sambandet mellan planerna påpekats. Miljönämndens yttrande hade också redovisats och kommenterats.

Arbetsutskottet hade den 12 augusti 1997, § 220 beslutat föra ärendet till kommunstyrelsen utan eget ställningstagande. Kommunstyrelsen hade den 25 augusti 1997 bordlagt ärendet.

Justerandes sign

| SS | | Bj |

Utdragsbestyrkande

§ 200 forts.

Yrkanden

Iwan Ahlström och Anita Hagelbeck yrkade att planen skulle antas.
Kerstin Nöre och Eva Öhbom Ekdahl yrkade planen skulle avslås.

Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslöt att bifalla Iwan Ahlströms m.fl. yrkande och avslå Kerstin Nöres m.fl. yrkande.

Reservationer

Eva Öhbom Ekdahl reserverade sig mot beslutet och anförde:

"Moranviken, Baggensudden och Neglingevarvet tillhör Saltsjöbadens historia på ett påtagligt sätt. Under 100 år har bedrivits varvsrörelse och annan marin verksamhet. Dessa områden är i stort sett de enda kvarvarande i Saltsjöbaden som inte bebyggts med bostäder och som fortfarande har en öppen strandlinje.

Den föreslagna detaljplanen innebär att området förvandlas drastiskt till ett tätbebyggt bostadsområde. Detta är en kortsiktig och oansvarig lösning. Vad som behövs i Saltsjöbaden är ett helhetsperspektiv som håller på lång sikt in i framtiden. Strävan måste vara att bevara kulturhistoriskt värdefulla områden och byggnader så långt som möjligt till glädje för kommande generationer. Tyvärr har motsatsen varit alltför vanlig i Saltsjöbaden.

Området behöver arbetsplatser för att motverka intrycket av Saltsjöbaden som en sovstad. Att enbart titta på rådande arbetsmarknadssituation vad gäller behov av lokaler för kontor och småindustri är kortsiktigt. I framtiden torde distansarbete i kombination med IT-utveckling möjliggöra att allt fler kan arbeta 'hemmavid'.

Skulle bostäder byggas på Neglinge varv äventyras vidare Skärgårdskrogens existens p.g.a. att bullerproblemen inte fått någon för alla acceptabel lösning. Verksamheten är idag av stor betydelse för Neglinge Centers verksamhet liksom för lokalbefolkningen i övrigt.

Ytterligare skäl för att detaljplanen bör stoppas är den alltför höga exploateringsgraden. Terrasshus är t.ex. artfrämmande till kringliggande bebyggelse. Så är också flerfamiljs-hus. Vad avser trafiksituationen på Vikingavägen är den redan idag hårt ansträngd. Denna liksom trafiksäkerheten skulle avsevärt försämrats vid ett bostadsbyggande av föreslagen omfattning.

För att bevara detta område, denna ovärderliga skärgårdsmiljö bör istället området planeras så att fler arbetsplatser möjliggörs."

Justerandes sign

|SS| |Bj|

Utdragsbestyrkande

§ 200 forts.

Kerstin Nöre lämnade följande reservation:

"I fullmäktige beslöts 970616-17 att detta ärende tillsammans med Neglingevarvet skulle återremitteras för utredning av förslagets konsekvenser. Den skrivelse 970813 som nu bifogas ärendet redovisar inte rådande förhållanden, kommande förändringar och deras konsekvenser vad gäller bostäder, arbetsplatser, trafik, skolor, miljöföroreningar och annat. Skrivelsen innehåller en rad påståenden, ex 'Den tämligen skräpiga miljön..... kommer att få ett lyft'. Miljö o stadsbyggnadskontoret kan bättre om de följer fullmäktiges direktiv.

Då det finns många förespråkare för att behålla arbetsplatser i området, bör tiden nu användas att ta fram sådana alternativ.

Saltsjöbaden utarmas om det här områdets användning övergår till bostäder. Möjligheten att behålla/nyskapa levande lokalsamhälle minskar därmed. Området behövs för arbetsplatser. Det finns behov i Saltsjöbaden av områden för marin verksamhet, ex seglarskolor.

Jag anser att man skall studera möjligheterna att behålla befintliga byggnader och i dem inreda nya arbetsplatser eller billiga smålägenheter.

I samband med mötet idag framkom uppgifter om att miljö- och hälsoskyddsnämnden yrkat avslag på grund av att marken kan innehålla gifter. Dessa handlingar finns inte i utskicket!

Med arbetsplatser i området ges Saltsjöbaden möjlighet att leva vidare som ett levande lokalsamhälle."

Justerandes sign

|SS|

|Bj|

Utdragsbestyrkande

9514

DP 177

Nacka kommun
Områdesnämnden
Fisksätra-Saltsjöbaden

Sammanträdesprotokoll

11 juni 1997

1997-06-19

YFKS 93/244 214

§ 110 Regnr Ä 94-180 214
Detaljplan för Baggensudden 3:1 m fl, MORANVIKEN i Saltsjöbaden;
Nacka kommun, upprättad i april 1997

Beslut

1. Detaljplan upprättad i april 1997 godkännes.
2. Hos kommunfullmäktige hemställes att det godkända planförslaget antas

Ärendet

Miljö & Stadsbyggnad har redovisat ärendet i en skrivelse av den 26 maj 1997.

Planförslaget har varit utställt under tiden 22 april t.o.m. 20 maj 1997.
Under utställningstiden har skrivelser inkommit som sammanfattas i Utlåtande från Miljö & Stadsbyggnad.

Inkomna synpunkter behandlar främst husens höjd och exploateringsgraden.

Efter samrådet har närboendes synpunkter på husgruppering m.m. tillvaratagits, och planförslaget har omarbetats för att bättre tillgodose önskemålen om bibehållen utblick över vattnet. Efter utställningsbeslutet kortades husen i den centrala delen med ca 10 meter varigenom friytan närmast vattnet ökade ytterligare. Exploateringsgraden sänktes härigenom. Husens utformning justerades också så att hushöjderna kunde minskas med ca 30-40 cm.

En jämförelse mellan föreslagna byggätter och de byggrätter som gäller inom intilliggande villakvarter ger vid handen att hushöjderna i aktuellt planområde blir avsevärt lägre än vad som medges i omgivande kvarter, och att exploateringsgraden är jämförbar med den i villakvarteren (1/7 av tomtmarken bebyggs).



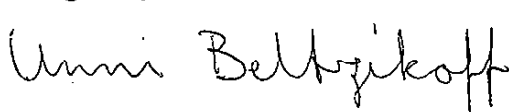
Synpunkterna föranleder ingen ändring av detaljplaneförslaget.

Nämnden beslöt i enlighet med Miljö & Stadsbyggnads förslag.

Anteckningar

Ordföranden Catharina af Donner Ingman (m) gjorde följande anteckning till protokollet:

"För att uppnå en trafiksäkrare sträckning av Skogsövägens norra del i planområdet och ner till första utfarten på östra sidan bör en breddning av vägbanan genomföras samtidigt med utbyggnad av gång- och cykelbanan."



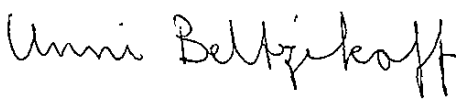
			Utdragsbestyrkande 
---	---	--	--

11 juni 1997

Peter Bladh (m), Ann Mari Hjorth (m), Peter Norlin (m), Brita Nyman (s), Leif Johannesson (s) och Anders Näsborn (v) gjorde följande anteckning till protokollet:

"Vi vill försäkra oss om att följande synpunkter i högsta grad beaktas vid inför KF:s slutliga godkännande av detaljplanen.

1. Att tillgängligheten till bryggplatser också ges till närboende, lika med boende i t.ex. Igelboda, Neglinge, Baggensudden m.fl. (på "cykelavstånd") Även för båtbesökande till samma område (utnyttjande max. 2 dygn)! Ngn kvotering (20 % t.ex.) möjlig?
2. Att den planerade Marina verksamheten inklusive befintlig kran i direkt anslutning till hamnplanen ges praktiska/reella förutsättningar att kunna verka kommersiellt. Annars blir där ingen Marin verksamhet."

		
---	---	--

Utdragsbestyrkande

NACKA KOMMUN
Miljö & Stadsbyggnad
Micaela Lavonius
Tel 718 92 69

Projekt 9514 Dnr 94-180 214

PLANBESKRIVNING

**Detaljplan för Baggensudden 3:1 m fl, MORANVIKEN,
Saltsjöbaden Nacka kommun**
Upprättad på Miljö & Stadsbyggnad i april 1997

HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

1. Detaljplane-karta i skala 1:1000 med bestämmelser

Till förslaget hör även:

2. Denna beskrivning
3. Genomförandebeskrivning
4. Illustrationsplaner
5. Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Moranviken har varit ett centrum för varvsverksamhet för fritidsbåtar alltsedan sekelskiftet.

Det aktuella planområdet i vikens inre del präglas av de marina verksamheterna: Båtservice, försäljning av fritidsbåtar, segelmakeri mm. Strukturförändringar har emellertid medfört att dessa verksamheter saknar förutsättningar att leva vidare. Varvsbyggnaderna är i dåligt skick, och en avveckling av verksamheterna har inletts.

Läget vid vattnet liksom närheten till service och kommunikationer ger området goda förutsättningar att bli ett attraktivt och väl fungerande bostadsområde.

Planförslaget syftar till att ändra markanvändningen från industri och hamn för att möjliggöra uppförande av bostäder i form av låg flerbostadsbebyggelse. En begränsad marin verksamhet föreslås kunna fortleva. Strandområdet blir tillgängligt för allmänheten.

Planförslaget reglerar bebyggelsens omfattning och utformning, erforderliga friytor samt utrymme för angöring och parkering. Planförslaget redovisar också förbättring av Skogsövägen och Vikingavägen i anslutning till bebyggelsen. Vid en hamnplan ges möjlighet till begränsade marina verksamheter. I vattenområdet möjliggörs dessutom anläggande av bryggor för främst de närboendes behov.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget vid Skogsövägen i Moranvikens inre del. Det gränsar i norr till bostadsområdet vid Morabergsvägen. I väster resp söder avgränsas planområdet av Skogsövägen och Vikingavägen. I öster ingår en del av Moranviken som vattenområde.

Areal

Markarealen är 2.1 ha och vattenområdet omfattar 0.7 ha.

Markägoförhållanden

Nacka kommun äger Igelboda 2:1 i områdets centrala del. Sundelin Marin AB äger Igelboda 31:1 och Baggensudden 2:2 i den norra delen. AB Kock Marin äger Baggensudden 3:1 och 3:2 i den södra delen. Skanska Bostäder i Stockholm AB avser att förvärva marken och uppföra bostäderna.

Baggensudden 2:1 ägs av kommunen, liksom Igelboda 24:4 väster om Skogsövägen. Igelboda 24:3 ägs av Skogsö Fastighetsförvaltning AB.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Översiktliga planer

I Nacka översiktsplan 1991 redovisas området som ett befintligt bebyggelseområde utan konkurrerande intressen.

Gällande planer

För planområdets norra del gäller detaljplan, stadsplan nr 194, fastställd 1964-11-10. Planen innehåller byggrätt för industri samt område för hamntrafik.

För områdets södra del gäller tre detaljplaner:

Stadsplan nr 115 är fastställd 1936-12-18. Enligt denna är kvartersmarken avsedd för industri och hamn. Stadsplan nr 181, fastställd 1963-04-09 innehåller del av Skogsövägen samt området väster om den, och stadsplan nr 346, fastställd 1986-03-18 berör Vikingavägens anslutning till Skogsövägen.

Kommunala ställningstaganden

En startpromemoria för planarbetets bedrivande godkändes i kommunstyrelsens arbetsutskott, KSAU, 1995-02-07, § 55. Ett programavtal som reglerar kommunens och markägarnas inbördes åtaganden i samband med planarbetet godkändes i KSAU 1995-02-21 § 74.

Ett program för ändring av detaljplaner har remissbehandlats under tiden februari - april 1996. Kommunstyrelsen fastställde i ett programbeslut 1996-09-30 § 182 riktlinjerna för det fortsatta detaljplanarbetet.

Mark och vegetation

Planområdet öster om Skogsövägen är relativt plant och kalt med undantag av den norra delen, Igelboda 31:1, som består av en sydsluttning med växtlighet. En trädrad utmed Skogsövägen ger området en viss lummighet. Inom området i övrigt finns sparsamt med värdefulla träd. De mest karakteristiska träden har mätts in och kommer att bevaras. Området präglas av de marina verksamheterna, och marken består till stor del av hårdgjorda ytor.

Området väster om Skogsövägen är en kärv miljö med transformatorstation och in- och utfarter till kommunens pumpstation och sandficka. Väster därom exponerar sig en brant bergssida.

Geotekniska förhållanden

En markundersökning och kartläggning av radonförekomst har genomförts. Den redovisades i den preliminära MKB, Miljökonsekvensbeskrivning, som upprättades inför plansamrådet. Ytterligare markundersökningar behöver företas i samband med plangenomförandet.

Bebyggelse

Bebyggelsen i den norra delen av planområdet utgörs bl a av ett rödmålat f d snickeri. Här bedriver Sundelin Marin AB segelmakeri samt varvsverksamhet för fritidsbåtar på land och vid bryggor. Bebyggelsen är förfallen och har inte bedömts vara av kulturhistoriskt intresse att bevara.

Inom kommunens mark finns förråd, skärmtak och manskapsbodas för gatukontorets behov. Ett antal servicefordon står uppställda här. Kajen nyttjas av Fisksåtra båtklubb för upptagning och sjösättning av fritidsbåtar någon helg vår och höst.

I planområdets södra del finns kontor och verkstäder samt en äldre magasinsbyggnad, ett f d ridhus, där Kock Marin AB bedriver båtförsäljning, båtservice och varvsverksamhet. Bebyggelsen är av blandad karaktär, och har inte bedömts vara av kulturhistoriskt intresse att bevara.

En ingående dokumentation av den befintliga bebyggelsen har genomförts i september 1996.

Vattenområdet

Runt stränderna i Moranviken finns ett stort antal bryggor för fritidsbåtar. Båtlivet är en betydelsefull del av charmen i området och bör tas tillvara. Kommersiell uthyrning av bryggplatser i stor skala såsom idag förekommer är dock inte förenlig med den

planerade boendemiljön. En mindre brygga för området och ev närboendes behov är emellertid av stor betydelse och möjliggörs i detaljplanen.

Vägar och trafik

Området trafikmatas i huvudsak via Skogsövägen, som är genomfartsväg till Skogsö. Många skolbarn passerar på väg till och från Neglinge skola. Skogsövägen består i planområdets norra del av en kurvig och brant backe med skyddad sikt, och trafik-säkerheten för gående och cyklande är otillfredsställande. Siktförhållandena behöver förbättras och en gång- och cykelbana behöver anläggas.

Skolbussen till Neglinge skola angör området och behöver ges en skyddad hållplats. Korsningen Skogsövägen - Vikingavägen behöver förbättras.

Vatten och avlopp

Området är anslutet till det kommunala ledningsnätet. En pumpanläggning finns i berget väster om Skogsövägen. Genom planområdet går en bräddavloppsledning ut i Moranviken.

I planområdets norra del finns VA-ledningar från Morabergsområdet.

PLANFÖRSLAGET

Allmänt

Planförslaget redovisar ett bostadskvarter öster om Skogsövägen.

Strävan är att bevara landskapsbilden, dvs det öppna skärgårdslandskapet.

Bebyggelsen förutsätts vara småskalig, och utblickar mellan husen förstärker öppenheten.

De mest karakteristiska träden skyddas genom en planbestämmelse. Efter utbyggnaden förutsätts växtligheten kompletteras med nya träd och buskar som hör hemma i landskapet.

Planförslaget möjliggör uppförande av små flerbostadshus i två våningar och bostadskomplement. Bebyggelsen grupperas så, att lägenheterna får södervända fasader med balkong och sjöutsikt, och husen kommer att utformas med stor omsorg om detaljer.

Vid placering av husen har utblickar från närbelägna villor tagits i beaktande.

En hamnplan anläggs, ett centralt torg som ger utrymme för samvaro och marina verksamheter.

Möjlighet till temporär sjösättning och upptagning av fritidsbåtar förutsätts finnas kvar genom att befintlig lyftkran vid vattnet bibehålls och att hamnplanen kan nyttjas för uppställning av mobilkran. Hamnområdet kan vid behov inhägnas för att motverka olycksrisker vid sjösättning och upptagning av båtar vissa helger vår och höst.

Bryggor får anläggas som erbjuder båtplatser för främst närboende. Ett fåtal båtplatser för besökare till brygga och hamnplan redovisas.

Allmänhetens tillgång till strandområdet förbättras. Via en planerad gångstig/ brygga kommer man att kunna ta sig runt Moranvikens stränder.

Bebyggelse

Området ges byggrätt för bostäder i tvåvåningshus, innehållande stora genomgående lägenheter i ett plan. Husen i den norra delen som ligger i slutning får en våning mot norr och två våningar mot söder.

I gavellägen finns möjlighet att åstadkomma etagelägenheter genom inredning av vind. Trapphusen kommer att kunna förses med hiss för att bostäderna skall lämpa sig för äldre personer.

I bostadshusen närmast Vikingavägen ges möjlighet att inrymma kontor/ verksamheter i entréplan.

I anslutning till hamnplanen föreslås en envåningsbyggnad för gemensamma utrymmen, kontor eller liknande. Ytan uppgår till 100 kvm BTA.

Totalt beräknas området rymma 5.100 kvm primär BTA (bruttoarea, bostäder och kontor) ovan mark, motsvarande 34 lägenheter om 2-7 rum och kök enligt aktuell illustration.

Vid hamnplanen möjliggörs uppförande av en eller ett par mindre sjöbodar.

Fasadmaterial förutsätts vara trä eller puts. Sadeltak med täckning av plåt eller tegel föreskrivs med hänsyn till skärgårdsmiljön.

Syftet är att åstadkomma en hög arkitektonisk kvalitet i bebyggelsen genom omsorgsfullt utformade detaljer såsom dörrar, fönster, balkonger, taksprång mm. Anslutning till mark, och fasadfogar är detaljer som behöver studeras särskilt vid prefabrikation.

Färgsättningen kommer att väljas med stor omsorg och med hänsyn tagen till landskapsbilden.

Friytor, lek och rekreation

Strandområdet görs allmäntillgängligt. En kringbyggd hamnplan ger förutsättningar för samvaro kring t ex marina verksamheter. Båtvård och temporär sjösättning och upptagning av fritidsbåtar i anslutning till bryggan, givetvis med vidtagande av betryggande säkerhetsåtgärder, kan bli ett positivt inslag i bostadsmiljön.

Huvudmannskapet för verksamheten bör ligga hos de boende för att förhindra uppkomsten av konflikter.

Mellan husgrupperna reserveras utrymme för mindre lekplatser som utrustas med beaktande av områdets behov.

Angöring och parkering

Angöring till bostäderna föreslås från Skogsövägen. Ambitionen är att minimera trafikytorna. Varje husgrupp får en egen parkeringsgård intill Skogsövägen.

Miljöstation för sopsortering och kompost anordnas i anslutning till parkeringen.

Parkeringsgårdarna avskärmas med vegetation, staket och garage.

Entrégatorna utformas så att framkörning kan ske till varje entré.

På Skogsövägens västra sida anordnas en kompletterande markparkering.

Parkeringsnormen 1,2 bilar per lägenhet tillgodoses.

Brygga och hamnplan med klubbhus/kontor nås via en körbar gångväg från Vikingavägen. Några biluppställningsplatser anordnas längs anföringsvägen, dock med största möjliga anpassning till terrängen och vegetationen.

Gator och trafik

Skogsövägen och Vikingavägen inom planområdet upprustas och förses med separat gång- och cykelväg. Utmed Skogsövägen föreslås gc-vägen anläggas på vägens östra sida, och utmed Vikingavägen på vägens norra sida. På Skogsövägen anordnas övergångsställen mot parkeringen samt vid korsningen Skogsövägen - Vikingavägen. Vikingavägens anslutning till Skogsövägen förbättras.

Vändmöjlighet för skolbussen anordnas genom parkeringsgården väster om Skogsövägen. Hållplats för av- och påstigning föreslås i bekväm anslutning till gångvägen mot skolan (Valhallavägen).

Service

Området ger inte underlag för någon ny social eller kommersiell service. Dagligvarubutik, frisör, och några specialaffärer finns i Neglinge ca 500 m från området. Till komplett service i Tippens centrum är avståndet drygt 1 km.

Neglinge skola som innehåller lågstadium finns strax väster om planområdet. Igelboda skola med låg- och mellanstadium ligger inom 1 km avstånd. Till Samskolan som innehåller högstadium och gymnasium är avståndet ca 2 km.

Kollektivtrafik

Till Saltsjöbanans hållplats Neglinge station är gångavståndet ca 600 meter.

Stranden och vattenområdet

Strandområdet görs allmäntillgängligt. Gångförbindelse utefter stranden utförs inom bostadskvarteret. Vattenområdet ges brygg rätt i anslutning till bostäderna. Bryggorna förutsätts upplåtas till främst de boende i området. Några gästplatser kan lämpligen anordnas och upplåtas till boende i närområdet. Upplåtelse av bryggplatser och ev. biluppställningsplatser förutsätts administreras av de boende i planområdet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp, dagvatten

Bebyggelsen ansluts till kommunens huvudnät för vatten och avlopp i Skogsövägen. Dagvatten förutsätts i största möjliga utsträckning tas om hand lokalt.

För befintlig bräddavloppsledning har ett u-område reserverats. För befintlig VA-ledning från Morabergsområdet har ett u-område lagts in i kvarterets norra del.

Allmänhetens tillgång till strandområdet förbättras. Via en planerad gångstig/ brygga kommer man att kunna ta sig runt Moranvikens stränder.

Bebyggelse

Området ges byggrätt för bostäder i tvåvåningshus, innehållande stora genomgående lägenheter i ett plan. Husen i den norra delen som ligger i sluttning får en våning mot norr och två våningar mot söder.

I gavellägen finns möjlighet att åstadkomma etagelägenheter genom inredning av vind. Trapphusen kommer att kunna förses med hiss för att bostäderna skall lämpa sig för äldre personer.

I bostadshusen närmast Vikingavägen ges möjlighet att inrymma kontor/ verksamheter i entréplan.

I anslutning till hamnplanen föreslås en envåningsbyggnad för gemensamma utrymmen, kontor eller liknande. Ytan uppgår till 100 kvm BTA.

Totalt beräknas området rymma 5.100 kvm primär BTA (bruttoarea, bostäder och kontor) ovan mark, motsvarande 34 lägenheter om 2-7 rum och kök enligt aktuell illustration.

Vid hamnplanen möjliggörs uppförande av en eller ett par mindre sjöbodar.

Fasadmaterial förutsätts vara trä eller puts. Sadeltak med täckning av plåt eller tegel föreskrivs med hänsyn till skärgårdsmiljön.

Syftet är att åstadkomma en hög arkitektonisk kvalitet i bebyggelsen genom omsorgsfullt utformade detaljer såsom dörrar, fönster, balkonger, taksprång mm. Anslutning till mark, och fasadfogar är detaljer som behöver studeras särskilt vid prefabrikation.

Färgsättningen kommer att väljas med stor omsorg och med hänsyn tagen till landskapsbilden.

Friytor, lek och rekreation

Strandområdet görs allmäntillgängligt. En kringbyggd hamnplan ger förutsättningar för samvaro kring t ex marina verksamheter. Båtvård och temporär sjösättning och upptagning av fritidsbåtar i anslutning till bryggan, givetvis med vidtagande av betryggande säkerhetsåtgärder, kan bli ett positivt inslag i bostadsmiljön.

Huvudmannskapet för verksamheten bör ligga hos de boende för att förhindra uppkomsten av konflikter.

Mellan husgrupperna reserveras utrymme för mindre lekplatser som utrustas med beaktande av områdets behov.

Angöring och parkering

Angöring till bostäderna föreslås från Skogsövägen. Ambitionen är att minimera trafikytorna. Varje husgrupp får en egen parkeringsgård intill Skogsövägen.

Miljöstation för sopsortering och kompost anordnas i anslutning till parkeringen. Parkeringsgårdarna avskärmas med vegetation, staket och garage.

Entrégatorna utformas så att framkörning kan ske till varje entré.

På Skogsövägens västra sida anordnas en kompletterande markparkering.

Parkeringsnormen 1,2 bilar per lägenhet tillgodoses.

Brygga och hamnplan med klubbhus/kontor nås via en körbar gångväg från Vikingavägen. Några biluppställningsplatser anordnas längs angöringsvägen, dock med största möjliga anpassning till terrängen och vegetationen.

Gator och trafik

Skogsövägen och Vikingavägen inom planområdet upprustas och förses med separat gång- och cykelväg. Utmed Skogsövägen föreslås gc-vägen anläggas på vägens östra sida, och utmed Vikingavägen på vägens norra sida. På Skogsövägen anordnas övergångsställen mot parkeringen samt vid korsningen Skogsövägen - Vikingavägen. Vikingavägens anslutning till Skogsövägen förbättras.

Vändmöjlighet för skolbussen anordnas genom parkeringsgården väster om Skogsövägen. Hållplats för av- och påstigning föreslås i bekväm anslutning till gångvägen mot skolan (Valhallavägen).

Service

Området ger inte underlag för någon ny social eller kommersiell service. Dagligvarubutik, frisör, och några specialaffärer finns i Neglinge ca 500 m från området. Till komplett service i Tippens centrum är avståndet drygt 1 km.

Neglinge skola som innehåller lågstadium finns strax väster om planområdet. Igelboda skola med låg- och mellanstadium ligger inom 1 km avstånd. Till Samskolan som innehåller högstadium och gymnasium är avståndet ca 2 km.

Kollektivtrafik

Till Saltsjöbanans hållplats Neglinge station är gångavståndet ca 600 meter.

Stranden och vattenområdet

Strandområdet görs allmäntillgängligt. Gångförbindelse utefter stranden utförs inom bostadskvarteret. Vattenområdet ges brygg rätt i anslutning till bostäderna. Bryggorna förutsätts upplåtas till främst de boende i området. Några gästplatser kan lämpligen anordnas och upplåtas till boende i närområdet. Upplåtelse av bryggplatser och ev. biluppställningsplatser förutsätts administreras av de boende i planområdet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp, dagvatten

Bebyggelsen ansluts till kommunens huvudnät för vatten och avlopp i Skogsövägen. Dagvatten förutsätts i största möjliga utsträckning tas om hand lokalt.

För befintlig bräddavloppsledning har ett u-område reserverats. För befintlig VA-ledning från Morabergsområdet har ett u-område lagts in i kvarterets norra del.

Eldistribution

Nacka Energi svarar för områdets elförsörjning. Befintlig nätstation vid Skogsövägen vilken regleras i planen, täcker områdets behov.

Uppvärmning

För bostädernas uppvärmning förutsätts ett vattenburet system, så att framtida omställning mellan olika energislag underlättas. Målsättningen för den nya bebyggelsen skall vara så låg energiförbrukning som möjligt. Området ger förutsättningar att utnyttja förnyelsebar lokal energi genom anläggande av solfångare och värmepumpar (sjö- eller bergvärme)

Avfall

Källsortering och kompostering av hushållsavfall möjliggörs inom området för att nedbringa mängden sopor. Insamlingsstation för källsorterat avfall finns bl a vid Tippens centrum.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Programavtalet förutsätter att exploatören, dvs Skanska Bostäder i Stockholm AB, svarar för planläggningen och att utbyggnaden av allmänna anläggningar regleras i exploateringsavtalet.

I genomförandet ingår planerad gångstig utefter stranden. Även flyttning av gatukontorets fordonsuppställning, förråd och manskapsbodar ingår i genomförandet. Ett tänkbart läge för gatukontorets förråd är den sk plantshopen vid Igelbodavägen. Dessa frågor redovisas i genomförandebeskrivningen.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vunnit laga kraft.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

En preliminär MKB upprättades till plansamrådet. Dess uppläggning och innehåll kan i huvudsak tillämpas på utställningsförslaget. Inför utställningen har planförslaget emellertid bearbetats i följande avseenden vilket bör noteras vid läsningen av MKB.

Exploateringen har sänkts från ca 4.700 till ca 4.100 kvm lägenhetsyta.

Föreslagna radhus har utgått.

Bebyggelsens gruppering har omstuderats bl a med stor hänsyn tagen till utblickar från närbelägna villor.

I planbestämmelserna regleras husens läge, högsta byggnadshöjd och takvinkel.

En bestämmelse om lokalt omhändertagande av dagvatten har införts.

Bräddavloppsledningen förutsätts ligga kvar i sitt nuvarande läge.

En bestämmelse z har införts som möjliggör behörig fordonstrafik till hamnplanen.

Miljöprogram

Enligt prel. MKB kommer ett miljöprogram att upprättas av Skanska Bostäder som reglerar bebyggelsens och utemiljöns genomförande och utformning. De punkter som behandlas i miljöprogrammet är

Sundhet och trygghet
Natur och skönhet
Miljöansvar och återvinning

Miljöprogrammet kommer i tillämpliga delar att skrivas in i exploateringsavtalet som tecknas mellan exploatören och Nacka kommun.

SAMRÅD

Under detaljplaneskedet har samråd skett med fastighetsägare inom och i omedelbar anslutning till planområdet, med olika intresseföreningar i Saltsjöbaden, med länsstyrelsens planenhet, vägverket, fastighetsbildningsmyndigheten i Nacka samt med berörda kommunala förvaltningar och nämnder.

Efter samrådet har planhandlingarna med anledning av inkomna synpunkter justerats främst med avseende på exploateringsgraden och bebyggelsens gruppering och utformning. De synpunkter som hänför sig huvudsakligen till programbeslutet har inte kunnat tillgodoses.

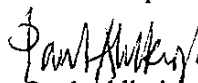
Beslut om planutställning liksom godkännande av detaljplanen sker efter 1 januari 1997 av områdesnämnden i Fisksätra/Saltsjöbaden. Områdesnämnden beslöt 1997-03-19 att låta utställa planförslaget. Planhandlingarna har därefter omarbetats ytterligare med beaktande av protokollsanteckning till beslutet. Antagande av detaljplanen sker i kommunfullmäktige.

Planförslaget har utarbetats av arkitekt SAR Ulf Gillberg i samarbete med en projektgrupp med representanter för Miljö & Stadsbyggnad.

Miljö & Stadsbyggnad

Ulf Gillberg Arkitektkontor AB

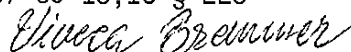
Plan & exploatering


Paul Ahlkvist
Planchef

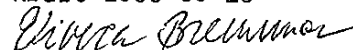

Micaela Lavonius
Planarkitekt


Ulf Gillberg
Arkitekt SAR

Antagen av kommunfullmäktige
1997-09-15, 16 § 225



Laga kraft 1998-09-10



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för Baggensudden 3:1 m fl, MORANVIKEN, Saltsjöbaden Nacka kommun

Upprättad på Miljö & Stadsbyggnad i april 1997

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 ska fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgörande i frågor som rör fastighetsbildning, va-anläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Samrådsremiss	december 1996- februari 1997
Beslut om utställning	mars 1997
Utställning	april 1997
ON:s godkännande	juni 1997
KF:s antagande	september 1997
Laga kraft	oktober 1997

Byggstart beräknas ske hösten 1997 och första inflyttning beräknas till hösten 1998.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Nacka kommun skall vara huvudman och svara för driften av allmänna platser och allmänna vatten- och avloppsledningar.

Exploatören svarar för tillkomst av samtliga anläggningar samt all bebyggelse på kvartersmark.

Framtida fastighetsägare svarar för drift av anläggningar på kvartersmark inklusive inom x- område och z-område.

Genomförandeorganisation

Exploaterings- och avtalsfrågor handläggs inom kommunen av Miljö & Stadsbyggnad.

Kommunen svarar för utbyggnaden av allmänna anläggningar.

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

Ansökan om bygglov inlämnas till områdesnämnden Fisksätra/Saltsjöbaden i Nacka. Samråd i bygglovfrågor sker med Miljö & Stadsbyggnad.

Nybyggnadskarta beställs från Miljö & Stadsbyggnad Kartenheten.

Nacka Energi svarar för elförsörjningen inom området.

Avtal

Exploateringsavtal skall upprättas mellan kommunen och exploitören. Avtalet skall reglera utbyggnad, ansvarsfördelning, markfrågor, servitut och ledningsrätt, kostnader för anläggningar inom och i direkt anslutning till området, avgifter och förmedling av bostäder m. m. Avtalet skall träffas före antagande av detaljplanen.

Avtal skall tecknas mellan den nye fastighetsägaren och Fisksätra båtklubb för upptagning av båtar på av fastighetsägaren anvisat sätt.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Ägoförhållanden

Ägare till fastigheterna Igelboda 31:1 och Baggensudden 2:2 är Bröderna Sundelin AB och ägare till Baggensudden 3:1 och 3:2 är Kock Marin AB. Nacka kommun äger fastigheten Igelboda 2:1 samt allmän platsmarken.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnadsfördelningar bestäms i ovan nämnda exploateringsavtal. I princip avses kostnader för åtgärder inom och i direkt anslutning till planområdet att belasta exploateringen. Flyttningen av kommunens förråd som är beläget på fastigheten Igelboda 2:1 skall belasta exploateringen.

TEKNISKA FRÅGOR

Skogsövägen och Vikingavägen förses med 2,5 m breda gc-stråk på östra respektive västra sidan av vägarna. På Skogsövägen anordnas bussficka för skolbuss. Bussvändslinga anordnas i samband med p-kvarteret vid Skogsövägen. Korsningen mellan Skogsövägen och Vikingavägen byggs om.

Dagvatten omhändertas lokalt inom området.

Befintlig båtupptagningskran sparas och nyttjas av entreprenör, som bostadsrättsföreningen engagerar. Servicebrygga finns i anslutning till kranen. Transportväg till bryggan dimensioneras för aktuella båttransporter. Hamnplanen medger möjlighet att ställa upp mobilkran.

Planen medger att båtbygggor anläggs för den nya bebyggelsens behov.

Längs stranden anordnas ett allmäntillgängligt gångstråk.

Alternativ teknik för omhändertagande av avloppsvatten av olika slag kommer att studeras som t.ex. urinseparerande toaletter. Anslutning till kommunens nät förefaller dock vara det idag totalt sett mest rerurssnåla sättet. Snålspolande toaletter och andra åtgärder för att minska påfrestningarna på nätet kommer att tillämpas vid samtliga lösningar.

Elförsörjningen sker från befintlig transformator.

För bostädernas uppvärmning förutsätts ett vattenburet system, så att framtida omställning mellan olika energislag underlättas. Målsättningen för den nya bebyggelsen skall vara så låg energiförbrukning som möjligt. Området ger förutsättningar att utnyttja förnyelsebar lokal energi genom anläggande av solfångare och värmepumpar (sjö- eller bergvärme).

Grundläggning kommer att ske utan källare. Husen kommer att produceras som torrt bygge.

Byggavfall skall sorteras i fyra fraktioner (stål, sten, trä och blandat avfall).

Utrymme för källsortering anordnas på varje gård i samband med garage. Inga lokala soprum planeras i husen. Plats reserveras för varmkompost.

Nacka kommun
Miljö & Stadsbyggnad


Paul Ahlkvist

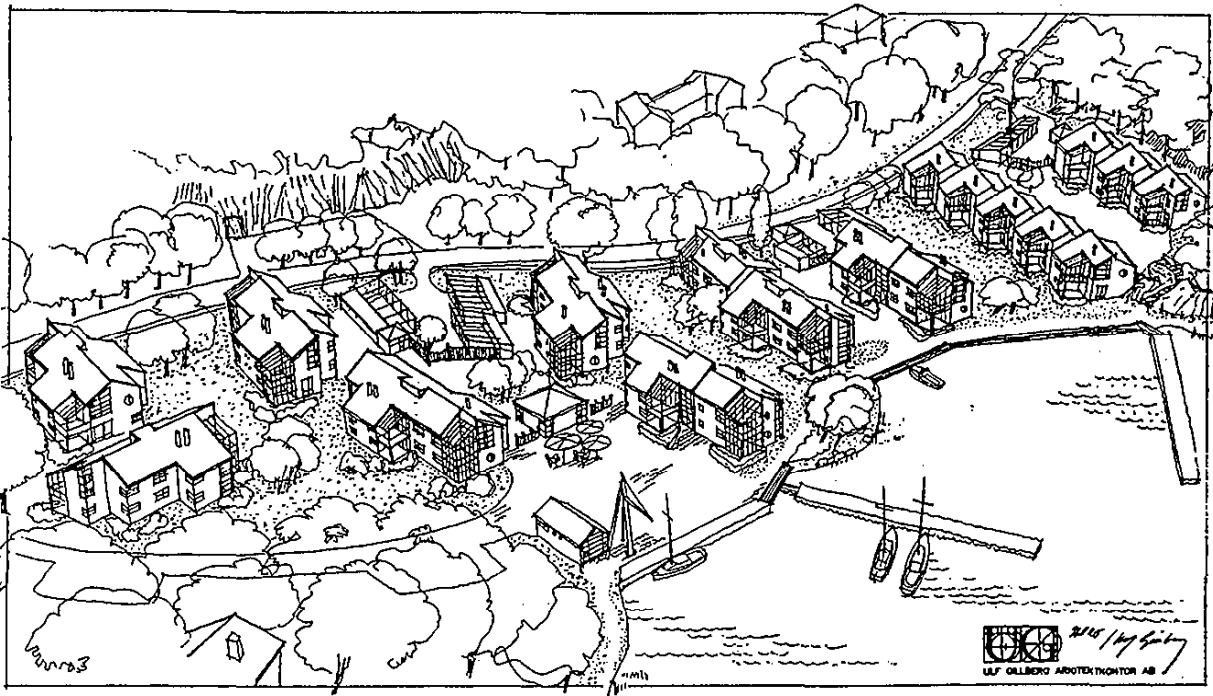
Skanska Bostäder i Stockholm AB


Jan-Erik Bengtsson

Nacka kommun
Miljö & stadsbyggnad

Projekt 9514
December 1996

PRELIMINÄR MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING (MKB)



Detaljplan för Baggensudden 3:1 m fl
(Moranviken)

Projekt 9514
April 1997

TILLÄGG TILL PREL. MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING, MKB

En preliminär MKB upprättades till plansamrådet.
Dess uppläggning och innehåll kan i huvudsak tillämpas på utställningsförslaget.
Inför utställningen har planförslaget emellertid bearbetats i följande avseenden vilket bör noteras vid läsningen av MKB.

Exploateringen har sänkts från ca 4.700 till ca 4.100 kvm lägenhetsyta.

Föreslagna radhus har utgått.

Bebyggelsens gruppering har omstuderats bl a med stor hänsyn tagen till utblickar från närbelägna villor.

I planbestämmelserna regleras husens läge, byggnadshöjd och takvinkel.

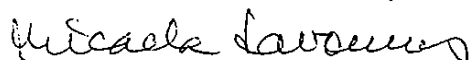
En bestämmelse om lokalt omhändertagande av dagvatten har införts.

Bräddavloppsledningen förutsätts ligga kvar i sitt nuvarande läge.

En bestämmelse z har införts som möjliggör behövlig fordonstrafik till hamnplanen.

Miljö & stadsbyggnad

Plan & exploatering



Micaela Lavonius
Planarkitekt

INNEHÅLL

Sammanfattning

1	Inledning och syfte	1
1.1	Vad är MKB och när ska det göras?	1
1.2	Vad innebär planförslaget?	1
1.3	Vilka synpunkter har framkommit?	4
2	Metodik och genomförande	7
2.1	Hur Integreras MKB i planprocessen?	7
2.2	Vilka alternativ har utretts?	8
2.3	Nollalternativet - en referensram	9
2.4	Vilka effekter är viktiga att belysa?	9
3	Miljöeffekter av planförslaget	10
3.1	Mark och vatten	11
3.2	Boendemiljö och närrecreation	13
3.3	Landskapsbild och kulturmiljö	16
4	Sammanfattande slutsatser	17
4.1	Hur har miljön präglat planförslaget?	17
4.2	Uppnås god hushållning?	17
4.3	Förutsättningar för uthållig utveckling	18
5	Genomförande och uppföljning	19
5.1	Uppföljningsbehov	19
5.2	Exploatörens miljöprogram	20

Referenser

Översiktskarta

Figurförteckning

- 1 Flygbild över Moranviken och planområdet
- 2 Flygbild över Moranviken och planområdet
- 3 Plankarta
- 4 Perspektivskiss (axonometri)
- 5 Planprocess med MKB
- 6 Tabell markföroreningar
- 7 Solstudier

SAMMANFATTNING

MKB för detaljplanen för Moranviken har både till syfte är att föra in kunskap om miljön i planeringen och att dokumentera och beskriva konsekvenserna av det planförslag som tagits fram. Exploatören, Skanska Bostäder, arbetar parallellt med planprocessen med ett miljöprogram som mera i detalj behandlar byggande, utformning och förvaltning av den föreslagna bebyggelsen

Planområdet har en areal av ca 2.8 ha, varav ca 0.7 ha vattenområde. Planförslaget möjliggör radhus och flerbostadsbebyggelse i två våningar. Området beräknas rymma ca 40 lägenheter om 2-5 rum och kök.

Under samrådet kring det planprogram som i ett tidigt skede tagits fram har många närboende har föreslagit att området ska bebyggas med friliggande villor som bättre ansluter till Saltsjöbadens tradition. Nacka kommun har bedömt att ekonomiska förutsättningar för en så gles exploatering saknas och har därför inte utrett dessa förslag vidare. Viss hänsyn har man dock tagit till dessa synpunkter vid utformningen av det samrådsförslag som nu presenteras.

Planförslagets effekter

I programskedet har en förstudie upprättats. Förstudien har utvecklats vidare till denna preliminära MKB. I arbetet med förstudie och MKB har inget framkommit som tyder på att planen och den tänkta bebyggelsen skulle kunna föra med sig en betydande negativ miljöpåverkan.

Tvärtom kan planförslaget innebära en positiv förändring av miljön runt Moranviken, speciellt eftersom gällande planer tillåter att hamn- och industri verksamhet utvecklas inom planområdet.

Planförslaget innebär att man återvänder ett "uttjänt" bebyggelseområde på ett positivt sätt. Tillsammans med den övriga omvandling som sker eller har skett runt Moranviken (Plyms varv och Neglingevarvet) kan planförslaget bidra till en mera homogen landskapsbild, bättre tillgänglighet till stränder och bättre vattenkontakt för de omkringboende.

Tillkomsten av bostäderna vid Moranviken bidrar också till att differentiera bostadsutbudet lokalt i Saltsjöbaden.

Boendemiljön i området blir god. Utöver kvaliteter som sjöutsikt och goda sol- och ljusförhållanden är det nära till ströv- och promenadområden och annan rekreation.

Kapacitetsstarka och "miljövänliga" kollektivtrafikalternativ finns på nära håll genom Saltsjöbanan. Närheten till skolor och annan service ger också goda förutsättningar för att bo och leva vid Moranviken. Trafikmiljön är säker och trygg.

Slutsatsen är planförslaget kommer att medföra en god livsmiljö för de boende i själva området och också innebära en positiv förändring för omkringboende.

1 INLEDNING OCH SYFTE

1.1 VAD ÄR MKB OCH NÄR SKA DET GÖRAS?

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) är både ett tillvägagångssätt (en procedur) för att garantera att miljöhänsyn tas och ett dokument som ska visa vilken miljöpåverkan ett projekt eller plan för med sig,

Ett MKB-dokumentet som detta är alltså ett beslutsunderlag och innehåller inga bindande åtaganden och inte heller några rekommendationer om åtgärder. Däremot kommer ett miljöprogram för genomförandet att tas fram parallellt med planprocessen (se figur 5 samt avsnitt 5.2).

Regler om MKB för planer

Bestämmelser om MKB finns i Naturresurslagen (NRL) och i ett särskilt EU-direktiv (85/337). Dessa bestämmelser reglerar i viss mån proceduren kring MKB och innehållet i dokumentet.

Sedan 1 januari 1996 finns en bestämmelse i Plan- och Bygglagens (PBL) femte kapitel om MKB för detaljplaner. Innebörden av bestämmelsen är att kommunen (som ansvarig för detaljplaneringen) är skyldig att upprätta MKB om det kan befaras att "betydande" påverkan kan uppstå på människors hälsa och säkerhet, på miljö eller på allmänna intressen enligt NRL:s andra och tredje kapitel.

Enligt PBL ska alltså kommunen från fall till fall bestämma om MKB behövs eller inte. Nacka kommun har dock sedan 1990 egna regler om MKB för bl a detaljplaner. Dessa regler innebär att detaljplaner i normalfallet ska omfattas av MKB. Sedan 1994 finns också en arbetsmodell i Nacka som ger anvisningar om t ex hur MKB ska integreras i planprocessen.

Syftet med MKB för detaljplanen för Moranviken

MKB för detaljplanen för Moranviken har flera syften. Ett viktigt syfte är att föra in kunskap om miljön i planeringen så att miljöns förutsättningar och krav ska kunna präglade planförslaget. Ett annat syfte är att dokumentera och beskriva konsekvenserna av det planförslag som tas fram för samråd och eventuellt fastställande. För att uppfylla dessa syften är MKB både en integrerad del av planprocessen och ett fristående dokument att användas som underlag för samråd och beslut.

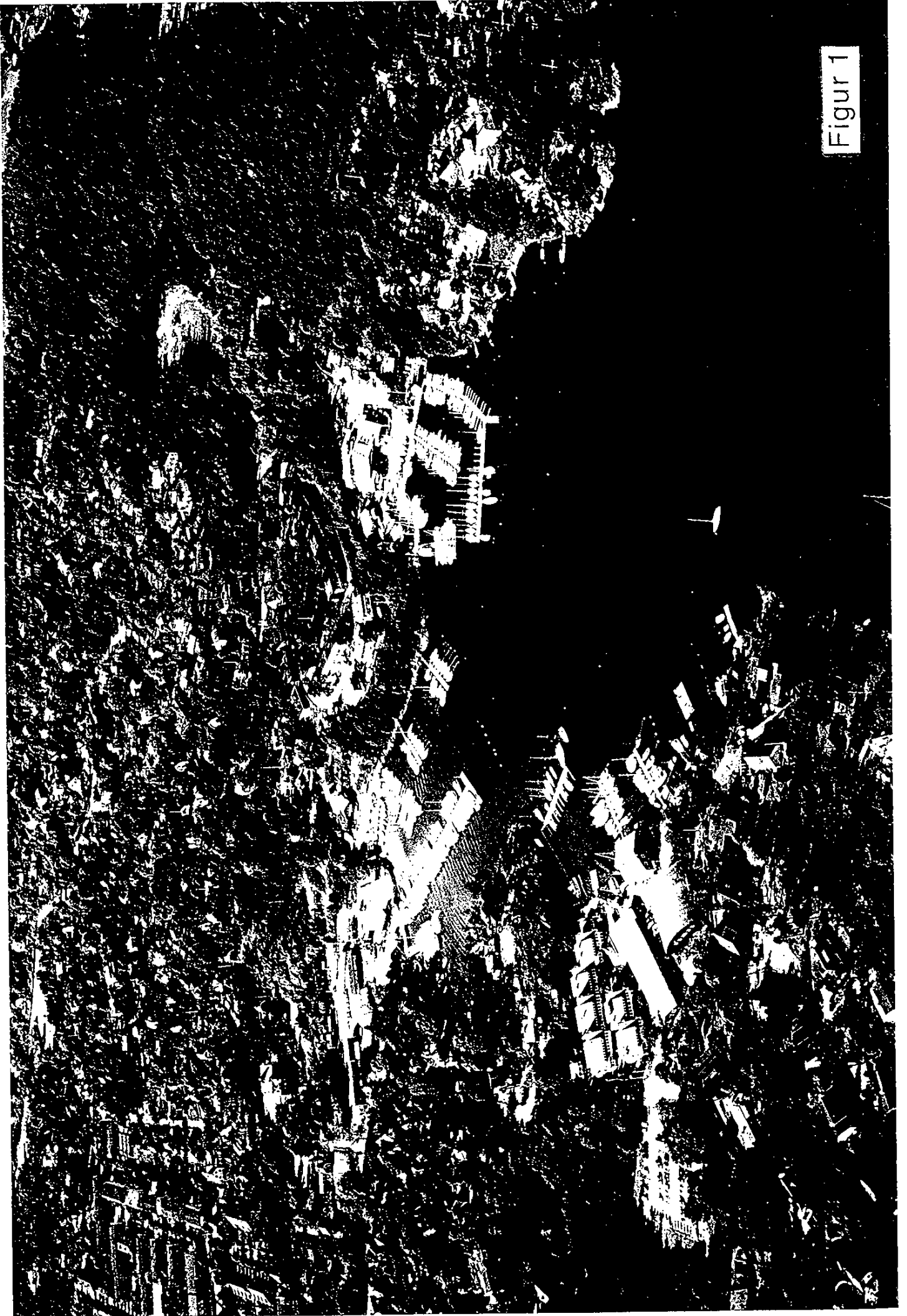
1.2 VAD INNEBÄR PLANFÖRSLAGET?

Här ges om kort bakgrund till och redogörelse för detaljplaneförslaget. För den som vill veta mera om planen och dess förutsättningar hänvisas till övriga planhandlingar och då främst till planbeskrivningen.

Bakgrund

Kring Moranviken finns sedan länge varvsverksamhet för fritidsbåtar. Det område som här är aktuellt ligger vid Skogsövägen i vikens inre del och präglas

Figur 1



Figur 2



också av de marina verksamheterna: båtförsäljning och -service, segelmakeri m m. Dessa verksamheter saknar dock förutsättningar att leva vidare och en avveckling har inletts. Se även figur 1 och 2.

Eftersom området har ett attraktivt läge vid vattnet och dessutom ligger i närheten av kommunikationer och service anses området ha goda förutsättningar att omvandlas till bostadsområde.

Skanska Bostäder Stockholm AB (hädanefter kallat Skanska Bostäder) har för avsikt att förvärva och bebygga området. Med anledning av detta har ett programavtal upprättats mellan Skanska Bostäder och Nacka kommun. Meningen är att exploateringsavtal ska tecknas mellan parterna när detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

Befintliga planer

Området redovisas i Nacka kommuns översiktsplan från 1991 som ett befintligt bebyggelseområde utan konkurrerande intressen. För området gäller detaljplan (stadsplan från 1936 resp 1964) som anger markanvändningen till industri och hamn/hamntrafik.

Såväl i norra som i södra delen av området finns byggrätter för industri. Vilken typ av industri det kan vara frågan om specificeras inte närmare i de gällande planerna. Användningen av området är m a o inte begränsad till t ex småindustri eller verksamhet av typ som finns där idag.

Planförslaget

Planområdet (se figur 3) har en areal av ca 2.8 ha, varav ca 0.7 ha vattenområde. Planförslaget möjliggör att radhus och låg flerbostadsbebyggelse (i två våningar) uppförs. Området beräknas rymma 5.500 primär kvm BTA ovan grund, vilket motsvarar ca 40 lägenheter om 2-5 rum och kök.

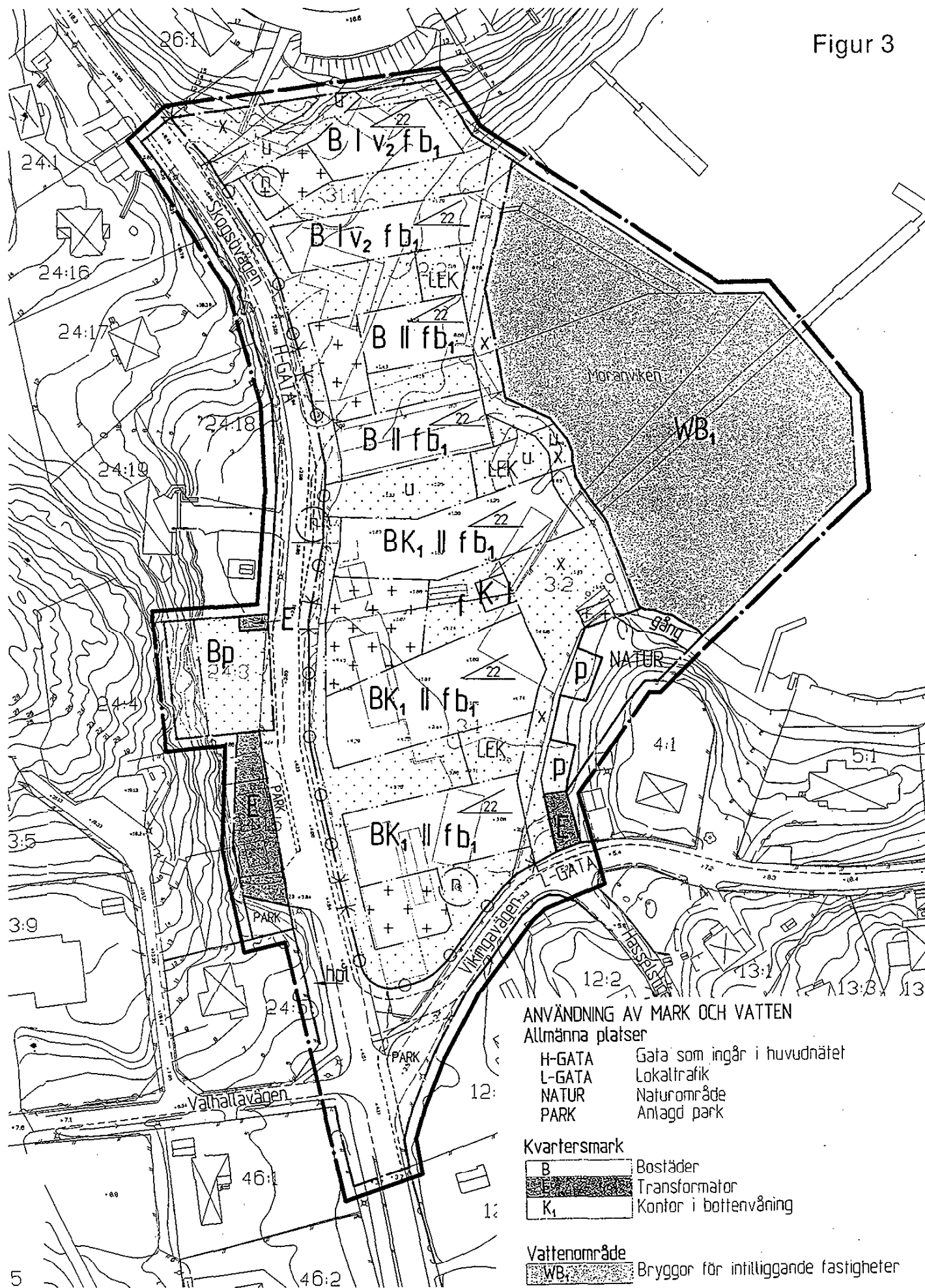
En "hamnplan" föreslås att anläggas och stränder ska vara tillgängliga för allmänheten. Meningen är att man ska kunna röra sig runt Moranviken på gångstigar och bryggor. Möjlighet att sjösätta och ta upp båtar ska finnas kvar genom att lyftkranen behålls. Skogsövägen och Vikingavägen inom området förses med en gång- och cykelbana. Korsningen Skogsövägen - Vikingavägen kommer att förbättras. I planen föreslås också bestämmelser för bevarande av vegetation (enstaka träd), fasad- och takmaterial.

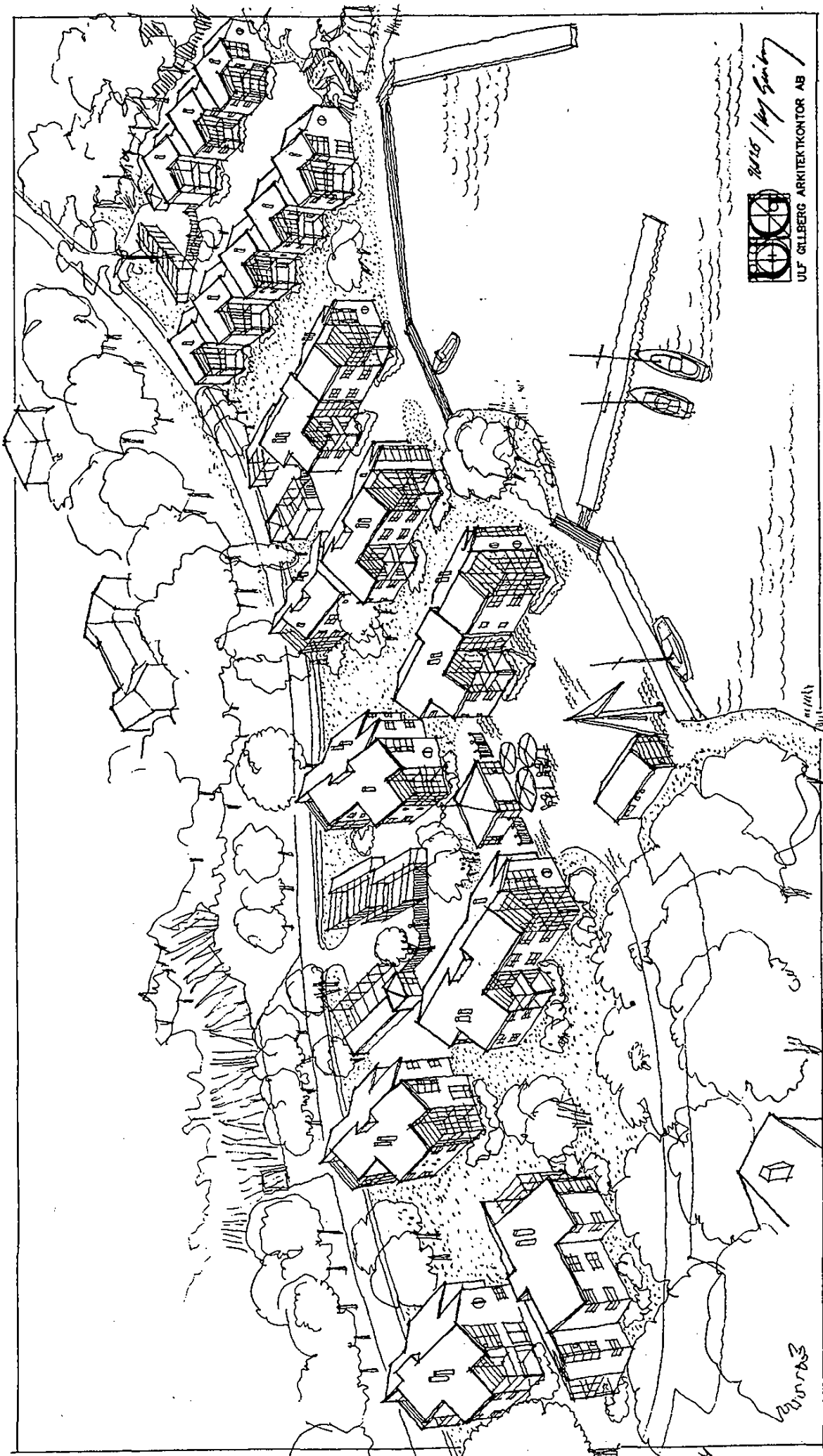
En illustration av hur det färdigbyggda området kan komma att gestaltas visas i figur 4. Planbestämmelser m m framgår av plankartan.

1.3 VILKA SYNPUNKTER HAR FRAMKOMMIT?

För detaljplanearbetet har ett program upprättats som tiden februari t o m april 1996 har varit föremål för remiss och samråd. Programmet som även innefattade förstudie till MKB remitterades till ett antal myndigheter och andra instanser. Dessutom hölls ett offentligt möte i Igelboda skola den 23 februari. Vid dessa samråd har synpunkter lämnats skriftligt och muntligt.

Figur 3





Figur 4

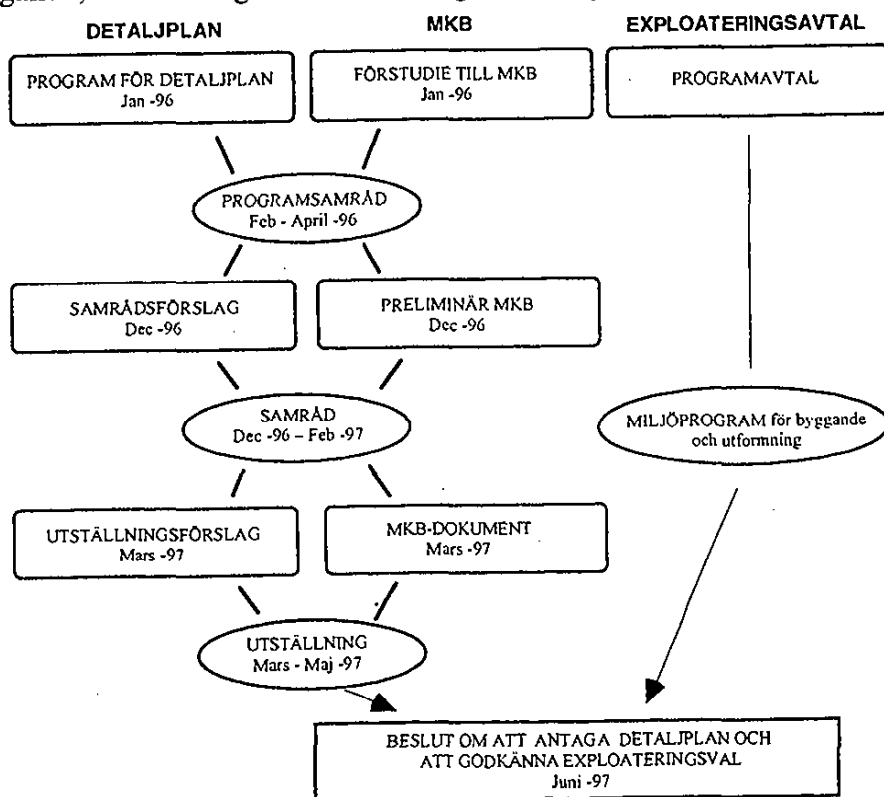
De kritiska synpunkter som har framförts och som gäller miljö m m rör i första hand den tänkta bebyggelsens anpassning till kulturmiljö och landskapsbild. Många närboende har föreslagit att området ska bebyggas med friliggande villor som bättre ansluter till Saltsjöbadens tradition.

Nacka kommun har bedömt att ekonomiska förutsättningar för en så gles exploatering saknas och har därför inte utrett dessa förslag vidare. Viss hänsyn har man dock tagit till dessa synpunkter när samrådsförslaget har utformats. Likaså har kommunen förkastat förslaget från Nackas Förenade Båtklubbar att göra området till en renodlad marina och båtuppläggningsplats. Vid program-samrådet framfördes även synpunkter på trafik och trafiksäkerhet. Detta har föranlett omarbetningar av planprogrammet för att kunna skapa en tydligare och säkrare trafikmiljö.

2 METODIK OCH GENOMFÖRANDE

2.1 HUR INTEGRERAS MKB I PLANPROCESSEN?

För att nå syftet att säkerställa att miljöns förutsättningar präglar planförslaget och att miljöhänsyn tas måste alltså MKB vara en integrerad del av planprocessen. Genom detaljplaneinstrumentet kan dock inte hela miljöpåverkan från den tänkta bebyggelsen hanteras. Exploatören, Skanska Bostäder, arbetar parallellt med planprocessen med ett miljöprogram som mera i detalj behandlar byggande, utformning och förvaltning av bebyggelsen (se även avsnitt 5.2):



Figur 5 Planprocessen för Moranvikens detaljplan inkl MKB. Figuren visar också kopplingen till det exploateringsavtal som är ett villkor för att kommunfullmäktige ska fastställa planen.

Organisation och kompetens

Medan arbetet med övriga planhandlingar har gjorts av Nacka kommun så har exploatören, Skanska Bostäder, varit ansvarig för arbetet med MKB.

På uppdrag av exploatören har FFNS Arkitekter genom Susanne de Laval (förstudien) samt Tyréns Infrakonsult AB genom Anders Hedlund (preliminär MKB) arbetat med miljökonsekvensbeskrivning så här långt i processen.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret har under arbetets gång tillhandahållit underlag och kommit med synpunkter på innehåll och uppläggning.

Underlag

För några sakfrågor har särskilda utredningar gjorts: markföreningar, markradon, solstudier samt bebyggelseinventering. Dessutom har det gjorts en inmätning av den befintliga vegetationen i planområdet. I övrigt grundar sig MKB till stor del på befintligt kunskapsunderlag och fackmannamässiga bedömningar.

En lista på skriftligt underlag och referenspersoner presenteras i bilaga 1.

Utredningsområde och tidshorisont

Miljökonsekvensbeskrivningen avser effekter inom planområdet och i planområdets närhet. Tidshorisonten har satts till ca år 2005/2010.

Värdering

De effekter av planförslaget som kan förutses, värderas med utgångspunkt från kommunens mål (t ex i miljöprogram) samt de synpunkter som har framkommit vid samråd o d. Där inte mål o d ger tillräcklig vägledning grundar sig bedömningarna på utredarnas egna värderingar.

2.2 VILKA ALTERNATIV HAR UTRETTS?

Förkastade alternativ

Varken i planarbetet eller i samband med MKB har annan användning av planområdet än för bostäder övervägts eller utretts. De förslag som har framförts om att området ska bebyggas med villor eller göras till marina/ båtuppläggningsplats har av olika skäl förkastats av kommunen (se även avsnitt 1.3).

Alternativ utformning av bebyggelsen

Däremot har alternativ utformning av planområdet diskuterats under arbetets gång. De synpunkter som framkom under programsamrådet har lett till att byggnadernas höjd har begränsats till maximalt två våningar.

Även byggnadskropparnas storlek och placering inom området har modifierats med hänsyn till de synpunkter som har framförts.

Alternativ att konsekvensbeskriva

Några skäl att konsekvensbeskriva några andra alternativ än det som behandlas i planförslaget bedöms inte finnas. Denna preliminära MKB behandlar alltså endast konsekvenserna av det fullt utbyggda bostadsområdet i enlighet med planförslaget.

2.3 NOLLALTERNATIV – EN REFERENS RAM

För en beskrivning av effekter och konsekvenser ska vara meningsfull måste det finnas någon form av referensram. Vanligtvis utgörs den referensramen av det sk nollalternativet, dvs de förändringar som inträffar om – i det här fallet – planförslaget inte genomförs.

I det här fallet är det inte helt lätt att förutsäga vad nollalternativet innebär. Klart är att den markanvändning som nu finns i området vid Moranviken inte är uthållig. Det kan alltså betraktas som sannolikt att markanvändningen i området kommer att förändras på 5-10 års sikt även inom ramen för gällande detaljplaner.

Eftersom gällande planer anger en användning för industri och hamn (se även figur 2) kan nollalternativet tänkbart innebära att verksamhet liknande den som finns idag eller annan småindustri kan komma att utvecklas på området.

En utveckling inom ramen för gällande planer kan innebära tillskott av arbetsplatser och verksamheter i Saltsjöbaden, men kan eventuellt också föra med sig konflikter med omgivande bostäder, med landskapsbild eller med andra miljövärden.

Eftersom ett entydigt nollalternativ saknas görs endast översiktliga jämförelser mellan planförslaget och dess effekter och nollalternativet (kap 3).

2.4 VILKA EFFEKTER ÄR VIKTIGA ATT BELYSA?

I programskedet av planarbetet har en förstudie till MKB upprättats (se även figur 5). Förstudien är utformad som en systematisk genomgång av 20 aspekter på miljö, hälsa och hushållning med naturresurser i enlighet med den checklista som finns som bilaga i beskrivningen av Nackas "arbetsmodell" för MKB.

I samband med förstudien har inga särskilda utredningar gjorts. Däremot identifierar förstudien ett antal frågor att utreda vidare i arbetet med planen och med MKB:

- Förekomst av markföroreningar
- Behov av åtgärder mot markradon
- Anpassning till lokalklimatet
- Anpassning till kulturmiljön och landskapsbilden
- Förutsättningarna att lokalt ta omhand dagvatten och BDT-avlopp
- Byggnadsmaterialens (miljö-) egenskaper
- Byggnadernas energiförsörjning

Av dessa sju punkter har frågorna om byggmaterialens egenskaper, energiförsörjning och dagvattenhantering inte ansetts vara avgörande för bebyggelsens eller planens utformning och har därför hänskjutits till det miljöprogram som exploatören successivt utvecklar. Se även avsnitt 5.2.

Frågan om lokalt omhändertagande av BDT-avlopp (bad-, disk och tvättavlopp) har släppts helt och hållet. Återstående fyra punkter har utretts i det vidare arbetet med samrådsförslaget.

Ingen "betydande påverkan"

Av förstudien framgår inget som tyder på att den tänkta bebyggelsen skulle kunna föra med sig betydande påverkan på hälsa, säkerhet och hushållning med naturresurser (se även avsnitt 1.1).

Viktiga områden att belysa

Trots att den föreslagna bostadsbebyggelsen inte förväntas medföra någon betydande negativ miljöpåverkan kan det vara av intresse av belysa miljöeffekterna av planförslaget inför det samråd som nu sker.

I kapitel 3 redovisas detta under följande rubriker:

- *Mark och vatten*

Här ingår en redogörelse av förekomst och ev åtgärder mot markföroreningar och markradon. Omhändertagande av dagvatten beskrivs också.

- *Boendemiljö och närrecreation*

Här ingår en redogörelse för luftföroreningar/lukt, buller, ljusförhållanden, utblickar, utemiljön inom planområdet, möjligheter till rekreation och friluftsliv, trafiksäkerhet, tillgänglighet till skolor, kommunikationer och service, m m.

- *Landskapsbild och kulturmiljö*

Här ingår en bedömning av hur bebyggelsen kan komma att påverka landskapet och bebyggelse-/kulturmiljön i området runt Moranviken.

Dessutom diskuteras (i kap 4) vilka förutsättningar planförslaget ger för uthållig utveckling, något som är ett viktigt mål för Nacka kommun. Uthållig utveckling belyses bl a utifrån de fyra systemvillkor som stiftelsen Naturliga Steget har formulerat.

3 MILJÖEFFEKTER AV PLANFÖRSLAGET

I detta kapitel beskrivs effekterna av den bostadsbebyggelse som planförslaget möjliggör. Effekterna jämförs översiktligt med nuläget och med den utveckling av planområdet som befintliga planer tillåter.

Nedanstående beskrivning beaktar bara vad som regleras i planförslaget. Övriga åtgärder som kan påverka utfallet kommer bli att behandlas i exploatörens miljöprogram. Se även avsnitt 5.2

3.1 MARK OCH VATTEN

Nuläge

Marken inom planområdet är småkuperad med berg i dagen på flera ställen. Det översta jordlagret (ca 0-2 m) består av fyllning, vilken till stor del utgörs av sprängsten. Mellan bergsryggarna följer under fyllningen en svagt utbildad torrskorpa lera (0-8 m) som ligger ovanpå fast friktionsmaterial, troligen morän. Lermäktigheten är störst i de centrala delarna av planområdet. De södra delarna av området var låglänt och sankt fram till ca 1920 och har sedan utfyllts, enligt uppgift med schaktmassor, byggavfall och verksamhetsavfall.

Trots att området har använts för relativt "snäll" verksamhet som båtservice o d visar undersökningar att markföroreningar förekommer. Undersökningarna genomförts 1994 och 1996. Tre av de sex punkter som har undersökts har valts med utgångspunkt från var i området lekplatser kan komma att lokaliseras.

Resultatet visar att man i några punkter har förhöjda halter av petroleumprodukter och av tungmetaller bly och kadmium. Halterna visar (se tabell) att Naturvårdsverkets preliminära riktvärde för känslig markanvändning¹ i några av punkterna.

ANALYS / PROV	bh nr 7	bh nr 1	bh nr 8	P1-96	P2-96	P3-96	RIKTVÄRDE*
Torrsubstans %	95,1	78,5	88,6	88,2	96,3	91,6	-
Opolära alif. kolv. mg/kg	<10	19	1600	20	320	220	100
Kadmium mg/kg	-	0,83	0,13	0,08	0,24	0,29	0,4
Bly mg/kg	-	170	41	23	53	53	80
Tenn mg/kg	-	-	1	1,5	0,1	3,6	-
Koppar mg/kg	-	-	31	45	25	57	100
Kvicksilver mg/kg	-	-	-	0,09	0,03	0,09	1

*Riktvärden tagna från Riktvärdeslistan, tabell 3, känslig markanvändning ur "Preliminära riktvärden för bedömning av förorenad mark och deras tillämpning. Extern remissversion från Naturvårdsverket, juni 1996".

Figur 6 Undersökningar av markföroreningar visar att halterna av petroleumprodukter, bly och kadmium överskrider föreslagna riktvärden för s k känslig markanvändning.

Även förekomsten av markradon har kartlagts. Med ledning av mätresultaten (mellan 2 och 32 kBq/m³ på 0.7 meters djup) klassas radonrisken med tanke på bostadsbyggande som låg till normal.

¹ Till känslig markanvändning räknas t ex tomtmark vid bostäder

I anslutning till området finns en pumpstation för avloppsvatten. Från pumpstationen finns ett bräddavlopp som avleds i en ledning genom planområdet. Ledningen mynnar i Moranviken. Var den mynnar är osäkert men sannolikt är det utanför det vattenområde som planen innefattar.

Bräddning sker enligt uppgift från gatukontoret i genomsnitt en gång per år. Det kan röra sig om relativt stora mängder orenat avloppsvatten som bräddas eftersom flödet genom pumpstationen är stort. Uppgifter om vattenkvaliteten i Moranviken saknas och några undersökningar med anledning av planförslaget har heller inte gjorts.

Inget dagvatten från bebyggelseområdet samlas i dag upp, utan avrinner på markytan mot Moranviken eller infiltreras i det översta, genomsläppliga, jordlagret. Dagvattnet kan innehålla föroreningar eftersom dagens verksamhet omfattar båttvätt.

Nollalternativ

Planen medger användning av området för industri och hamn. De markföroreningar som konstaterats bedöms inte innebära några restriktioner för att utveckla verksamheter inom ramen för gällande plan. Inte heller förekomst av markradon hämmar en utveckling av arbetsplatser i området.

När det gäller dagvattenfrågan kan en utveckling av hamn- och industriverksamhet tänkbart komma att öka föroreningsbelastningen på Moranviken. En industrietablering på området kan dock komma att innebära att dagvattnet tas omhand och eventuellt renas – något som kan innebära föroreningsbelastningen minskar jämfört med idag (eller i vart fall inte ökar).

Planförslaget

Varken förekomsten av markföroreningar eller markradon bedöms påverka frågan om områdets lämplighet för bostadsbebyggelse. Planförslaget innehåller heller inga förbehåll när det gäller detta. På de platser där lekplatser anläggs ska i förekommande fall förorenad jord bytas ut eller fyllas över.

I planförslaget ingår en flyttning av bräddavloppsledningen. Flyttningen påverkar endast ledningens sträckning genom planområdet och berör inte utsläppspunkten. Några positiva eller negativa effekter på vattenkvaliteten i Moranviken förväntas därför inte.

I planbeskrivningen anges att dagvattnet inom området ska tas omhand lokalt. Planförslaget innehåller dock inga bestämmelser om detta och någon utredning av förutsättningarna för lokalt omhändertagande har ännu inte gjorts.

Planen tillåter alltså att dagvattnet släpps till Moranviken utan föregående rening. Även om så skulle ske behöver detta inte innebära att föroreningsbelastningen ökar. Även om dagvattnet inte renas minskar sannolikt belastningen på recipienten eftersom tvätt av båtar o d upphör.

3.2 BOENDEMILJÖ OCH NÄRREKREATION

Nuläge

Verksamheten inom planområdet bedöms inte vara störande för omgivande bostadsbebyggelse. Området och stranden är inte tillgängligt för allmänheten. Det finns idag ingen egentlig möjlighet att till fots ta sig runt Moranvikens stränder. Tidigare har det förekommit klagomål på lukt från kommunens pumpstation för avloppsvatten. Sedan ett filter installerades för några år sedan uppges dessa olägenheter ha upphört.

Nollalternativ

Gällande planer möjliggör en utveckling av industri- och hamnverksamhet, vilken tänkbart kan komma att ge upphov till störningar på omgivande bebyggelse.

Planförslaget

Planförslaget innebär att markanvändningen ändras från hamn och industri till boende. Även om inte dagens verksamhet är störande bör ändå en sådan förändring vara positiv med tanke på boendemiljön i omgivningen.

Planförslaget innebär också att stranden inom planområdet görs tillgänglig för allmänheten. Tillsammans med andra åtgärder utanför planområdet som att skapa gångstigar kan tillgänglighet till stränder och vattenkontakten väsentligt komma att förbättras för de boende runt Moranviken.

Den bebyggelse som planförslaget möjliggör kommer inte att försämma utsikten eller hindra utblickar över vattnet för någon av de omkringboende.

När det gäller boendemiljön i området så erbjuder planförslaget en småskalig, öppen bebyggelse. En hamnplan (torg) anläggs som ger utrymme för såväl samvaro som marina verksamheter.

Bebyggelsen grupperas så att alla lägenheter kan få södervända fasader och balkonger/uteplatser samt sjöutsikt.

De solstudier (se även figur 7) som utförts visar:

- *Midsommar (20 juni)*

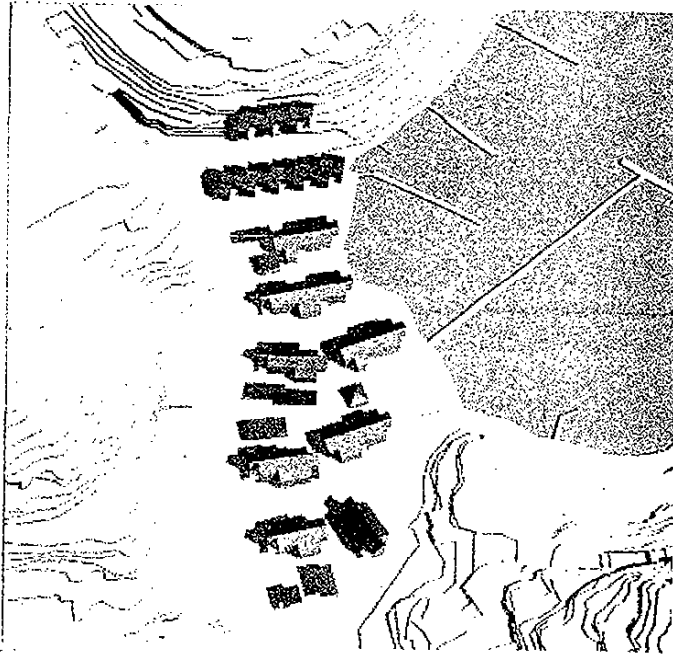
Samtliga balkonger/uteplatser har sol från kl 09 till kl 15. Området har också kvällssol men då kan det egna huset komma att skugga uteplatsen. I genomgående lägenheter har motstående fasad sol under kvällen. Den lekplats som ritats in på plankartan har sol under hela dagen.

- *Vår- /höstdagjämning (20 mars/ 20 sept)*

Samtliga balkonger/uteplatser har sol från 09 till kl 15. Ingen kvällssol.

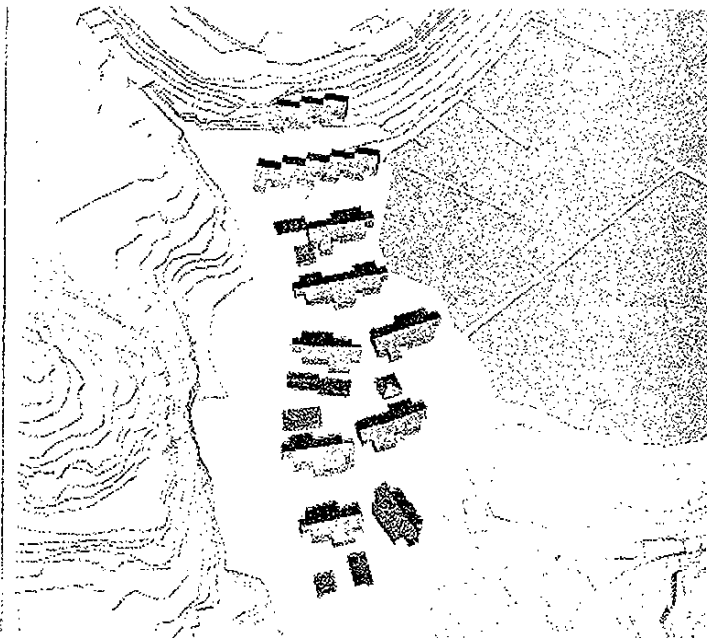
- *Vårvinter/senhöst (20 febr/20 nov)*

Samtliga balkonger/uteplatser har sol mitt på dagen. Kl 09 finns sol på enstaka fasader men efter kl 15 är området helt avskuggat.



MORANVIKEN
Saltsjöbaden, Nacka kommun
Solstudier 961126
20 juni kl 09.00

Figur 7:1



20 juni kl 12.00

Figur 7:2



20 juni kl 18.00

Figur 7:3

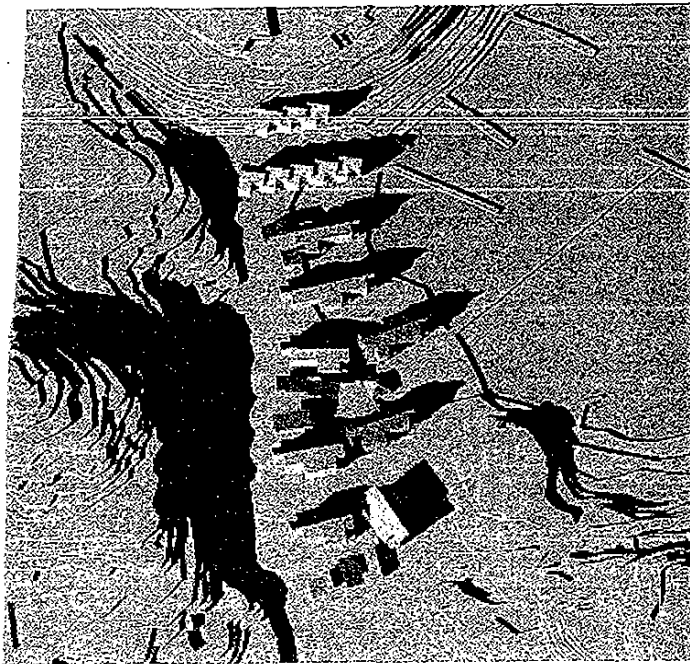


MORANVIKEN

Saltsjöbaden, Nacka kommun
Solstudier 961126

20 febr./ 20 nov. kl 12.00

Figur 7:4



20 mars / 20 okt. kl 15.00

Figur 7:5

Slutsatsen är att sol- och ljusförhållandena väl uppfyller de krav som ställs. Lokalklimatet i övrigt bör bli gynnsamt, särskilt om bebyggelsen utförs med mindre huskroppar (se illustrationen i figur 4).

I planförslaget ingår brygggrätt så bostäderna kan därför komma att få tillgång till egna bryggplatser. Förutsättningarna för båtliv är således goda. Även i övrigt är rekreativsmöjligheterna goda. Det är nära till ströv- och promenadområden t ex på Skogsö samt till Saltsjöbadens IP med simhall, fotbollsplan m m.

Från området är också nära till allmänna kommunikationer (600 meter till Neglinge station vid Saltsjöbanan) och till service och skola.

Trafikmiljön förbättras bl a genom att en gång- och cykelbana anläggs längs Skogsövägen.

3.3 LANDSKAPSBILD OCH KULTURMILJÖ

Nuläge

Det aktuella planområdet ligger längst in i Moranviken som är en vik från Baggensfjärden. Landskapet runt viken är kuperat med utskjutande uddar med branta och ofta exponerade stränder. Mellan uddarna finns lägre partier som delvis är utfyllda p g a av den varvsverksamhet för fritidsbåtar som har bedrivits runt Moranviken allt sedan seklets början.

Hela området runt viken är annars bebyggt. Bebyggelsen är på sina håll både vacker och karakteristisk. I anslutning till området runt själva viken finns kulturhistoriskt värdefull trähusbebyggelse (Igelboda).

Tillsammans utgör landskapet med bebyggelsen runt Moranviken ett för Nacka typiskt skärgårdsnära område.

När det gäller själva planområdet så startade i början på 1900-talet snickeriverksamhet på platsen. Allt sedan dess har området nyttjats för olika verksamheter. Trävaruverksamheten upphörde 1979. Nacka kommun (tidigare Saltsjöbadens köping) har haft verksamhet på platsen sedan 40-talet. Varvsverksamheten etablerades omkring 1970. Delar av området är utfyllt.

Området har alltså en lång kontinuitet och utgör på det sättet en del av kulturhistorien i dessa delar av Saltsjöbaden. Verksamhetsområdet vid Moranviken gränsar också till den kulturhistoriskt villabebyggelsen i Igelboda. Här finns bl a ett antal välbevarade trävillor inspirerade av nationalromantik och jugend.

Området vid Moranviken har idag delvis ett lågt nyttjande. De byggnader från 1904 och framåt som finns inom området saknar mer eller mindre kulturhistoriskt värde. Som området ser ut idag tillför det inte landskapsbilden eller kulturmiljön några värden.

Nollalternativ

Gällande planer medger användning för hamn och industri. En utveckling av sådana verksamheter i området innebär att kontinuiteten bibehålls och kan,

jämfört med idag, komma att förbättra såväl landskapsbild som övriga miljövärden. Samtidigt kan konflikter med boendemiljö och andra intressen uppstå om industriverksamheten utvecklas.

Planförslaget

Den bostadsbebyggelse som planförslaget medger innebär ett brott i den kontinuiteten vad gäller områdets kulturhistoriska utveckling. Samtidigt bedöms omvandlingen av området tillföra området runt Moranviken värden vad gäller landskapsbild m m. Tillsammans med den övriga omvandling som sker eller har skett i verksamhetsområden (Plyms varv och Neglingevarvet) kan miljön runt Moranviken komma att bli mera homogen än tidigare.

Planförslaget innebär också att området och stranden blir tillgänglig för allmänheten. På det sättet bidrar planen till bättre kontakt mellan bebyggelse och vatten i hela området.

4 SAMMANFATTANDE SLUTSATSER

4.1 HUR HAR MILJÖN PRÄGLAT PLANFÖRSLAGET?

Nuvarande markanvändning som hamn och industri är under avveckling. Att ersätta dessa verksamheter med bostäder kan förvisso ses som ett brott mot kontinuiteten och områdets kulturhistoria. Men ändringen till bostadsändamål kan också ses som en anpassning till omgivande miljö.

Under planarbetet har hänsyn tagits till synpunkter som framförts: viss del av hamnverksamheten har behållits, byggnadernas höjd och placering har ändrats för att bättre smälta in landskapet och inte äventyra utblickarna från omgivande bostäder.

Även om det inte regleras i planen är avsikten att visa stor omsorg när det gäller byggnadernas utformning och färgsättning. Detsamma gäller utemiljön. Exploatören, Skanska Bostäder, kommer att upprätta ett miljöprogram som reglerar genomförande och utformning.

4.2 UPPNÅS GOD HUSHÅLLNING?

Med hushållning med naturresurser menar man vanligtvis hur vi hushållar med de naturgivna resurser. I Naturresurslagen vidgas perspektivet ytterligare: hushållning handlar också om att hushålla med alla aspekter på den fysiska miljön, även det som människan har skapat.

Detaljplanen vid Moranviken innebär att man återvänder ett "uttjänt" bebyggelseområde på ett positivt sätt. Planförslaget strider inte mot några kommunala mål eller övergripande planer. Den föreslagna bebyggelsen står inte i konflikt med riksintressen eller andra allmänna intressen.

Ur ett markanvändningsperspektiv kan man därför säga att planförslaget innebär god hushållning med naturresurser och med infrastruktur. Den kvalitet och miljöanpassning som ligger i exploatörens avsikter bidrar till att minska miljöbelastningen och hushålla med ändliga och svårförnybara naturresurser.

4.3 FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR UTHÅLLIG UTVECKLING

Nacka kommun har antagit mål om att sträva mot en långsiktigt hållbar utveckling: Hållbar eller uthållig utveckling är inget renodlat miljöbegrepp och någon allmänt accepterad definition finns inte.

Fyra systemvillkor

Nacka kommun är sedan 1995 sk ekokommun, vilket bland annat innebär att kommunen har ställt sig bakom de fyra systemvillkor som stiftelsen Det Naturliga Steget har tagit fram. De fyra villkoren anges nedan tillsammans med kommentarer om hur planförslaget förhåller sig till dessa:

- *Ämnen från jordskorpan får inte systematiskt öka i naturen.*
Villkoret avser bland annat användning av fossila bränslen, metaller och andra ämnen som inte förnyas eller som förnyas väldigt långsamt.
Planförslaget innehåller inga bestämmelser och innebär inga restriktioner som hänför sig till detta villkor. Exploatörens miljöprogram kan dock komma att innehålla aktiviteter som rör detta villkor. Se avsnitt 5.2.
- *Ämnen från samhällets produktion får inte systematiskt öka i naturen*
Villkoren kan avse t ex spridning av naturfrämmande och långlivade ämnen som är hälso- och miljöfarliga. Det kan också röra sig om att sprida naturligt förekommande ämnen som ansamlas i alltför stora mängder. Ett sådant exempel kan vara kväve som bidrar till övergödning av vattendrag.
Planförslaget innehåller inga bestämmelser och innebär inga restriktioner som hänför sig till detta villkor. Exploatörens miljöprogram kan dock komma att innehålla aktiviteter som rör detta villkor. Se avsnitt 5.2.
- *Det fysiska underlaget för naturens kretslopp och mångfald får inte systematiskt utarmas*
Villkoret handlar bland annat om att bevara naturens produktionsförmåga och den biologiska mångfalden.
Planförslaget innebär att redan bebyggd mark omvandlas. Ingen naturmark behöver alltså tas i anspråk för den planerade bebyggelsen. Omvandlingen till bostäder innebär i praktiken mera grönska, dvs den biologiska mångfalden ökar.
- *En effektiv och rättvis resursomsättning*
Detta villkor handlar om att uppfylla mänskliga behov så effektivt som möjligt, t ex att hålla sig inom de (lokala) kretsloppens kapacitet. Rättvis-

aspekten handlar om att inte försvåra eller omöjliggöra för människor i andra länder eller för kommande generationer att fylla sina grundläggande behov.

Det kan vara svårt att relatera detta villkor till en fysisk plan. Kanske handlar villkoret mera om livsstil och konsumtion än om markanvändning.

Planförslaget innebär att nya lägenheter och radhus kommer till. Jämfört med befintliga liknande bostäder kommer bebyggelsen att vara energieffektivare vilket ligger i linje det fjärde systemvillkoret. Förmodligen är det också så att boende i lägenhet och radhus innebär ett "ytsnålare" boende jämfört med att bo i villa.

En god livsmiljö

Uthållig utveckling kan kanske handla om mera än de fyra systemvillkoren. Många vill också lyfta fram människan och människans välbefinnande. I det sammanhanget kan man diskutera begreppet en *god livsmiljö* som ett uttryck för en helhetssyn på människan och hennes situation.

Frågan är alltså om planförslaget bidrar till att skapa en god livsmiljö. Tillkomsten av bostäderna vid Moranviken bidrar till att differentiera bostadsutbudet lokalt i Saltsjöbaden, vilket borde innebära ökad uthållighet.

Även om Moranviken och Saltsjöbaden ligger perifert i regionen och i kommunen finns kapacitetsstarka och "miljövänliga" kollektivtrafikalternativ på nära håll genom Saltsjöbanan.

Närheten till skolor och annan service ger också goda förutsättningar för att bo och leva vid Moranviken. Trafikmiljön är säker och trygg.

Bostadsområdet i sig är naturnära och erbjuder goda möjligheter till rekreation. Genom exploatörens ambitioner vad gäller flexibilitet i boende, kvalitet och omsorg i byggandet skapas ytterligare möjligheter utöver det som planen garanterar.

Slutsatsen är planförslaget kommer att medföra en god livsmiljö för de boende i själva området och också innebära en positiv förändring för omkringboende.

5 GENOMFÖRANDE OCH UPPFÖLJNING

I detta kapitel kommenteras de osäkerheter som kan finnas i denna MKB och det behov av uppföljning som kan finnas. I kapitlet redogörs också för utgångspunkterna i det miljöprogram som exploatören har för avsikt att utveckla.

5.1 UPPFÖLJNINGSBEHOV

Av planbeskrivningen framgår de höga ambitioner som finns för planens förverkligande och bebyggelsens/områdets utformning. Genom planbestämmelser garanteras en del av de kvaliteter som eftersträvas, men inte alla. För att utfallet

av planförslaget ska bli så gynnsamt som möjligt behöver både kommun och exploatör arbeta vidare med vissa frågor. Några exempel på detta är:

- Byggnadernas utformning och gestaltning
- Bevarande av vegetation och planteringar
- Anordnade av gångstråk längs stranden
- System för energiförsörjning
- Minimera störningar för omgivningen under byggtiden

5.2 EXPLOATÖRENS MILJÖPROGRAM

Skanska Bostäder, som har för avsikt att förvärva området och genomföra byggnationen, kommer att upprätta ett miljöprogram för exploateringen. Möjligheter finns att koppla miljöprogrammet till det exploateringsavtal som är tänkt att upprättas mellan Nacka kommun och Skanska Bostäder.

I detta avsnitt beskrivs huvuddragen i det som kommer att behandlas i miljöprogrammet.

Miljöprogrammets omfattning

Avsikten med miljöprogrammet är att det 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.

Skanska Bostäders miljöprogram kommer att omfatta följande områden:

- Sundhet & Trygghet
- Natur & Skönhet
- Miljöansvar & Återvinning

Sundhet & Trygghet

Skanska Bostäders ambition är att bygga sunda hus där de boende mår bra både till kropp och själ.

Torra produktionsmetoder ska väljas för att hindrar uppkomst av fukt och mögel. För att hindra uppkomsten av allergier ska material med låga emissioner (utsläpp) väljas och lägenheterna ska på olika sätt göras lättstädade.

Meningen är att satsa på enkla naturliga ventilationssystem och lösningar som säkerställer ett gott inomhusklimat. Husen ska vara välisolerade både vad gäller ljud och värme. Även om halterna av markradon är låga ska byggnaderna utföras radonskyddat.

Området ska utformas så att alla ska känna sig säkra, både i den inre och yttre miljön. Möjlighet ska finnas att förse trapphusen med hiss för att ge tillgänglighet för äldre och handikappade personer.

Natur & Skönhet

Husen ska anpassas till omgivningen med sin i många fall vackra och typiska skärgårdsarkitektur och det natursköna landskapet. Husen vid Moranviken orienteras för att i stor utsträckning medge utsikt över vattnet, ge soliga uteplatser och för att man ska kunna bevara träd.

Stor omsorg ska läggas ned på detaljer i närmiljön som t ex planteringar, belysning och parkeringsplatsers utformning.

Ett syfte med miljöprogrammet är att åstadkomma en hög arkitektonisk kvalitet i bebyggelsen. Detta innebär att val av fasadmaterial, färgsättning och utformning av detaljer som fönster, dörrar, balkonger osv kommer att studeras vidare. Lägenheterna ska vara ljusa och ha en väl tilltagen rumshöjd.

Miljöansvar & Återvinning

Målsättningen är att utforma byggnationen så att belastningen på miljön under byggnadens hela livslängd begränsas. Därför ska man satsa på material och metoder med utgångspunkt från kretsloppstänkande.

Flexibilitet inför framtiden vad gäller t ex val av lösningar för energiförsörjning är också viktigt.

Möjligheter att lokalt ta hand om dagvattnet ska studeras vidare, liksom möjligheterna att införa urinseparering..

Byggmaterial ska vara återvinningsbara. Skanska Bostäder samarbetar på det här området med sina leverantörer för att styra mot miljömässigt bra material och minska transporter och emballage.

Byggnationen ska planeras så att spill från byggmaterial o d minimeras. Källsortering ska ske på byggarbetsplatsen. När det gäller hushållens avfall möjliggörs källsortering och kompostering i brukarskedet.

Byggnaderna ska utformas för att minimera energi- och resursåtgång. Detta uppnås genom att isolera väl, använda energieffektiva uppvärmningssystem och installera resurssnål utrustning, t ex snålspolande toaletter.

För Moranviken ska ett vattenburet uppvärmningssystem väljas. Möjligheter att utnyttja solfångare, berg- eller sjövärme ska studeras vidare i samband med att miljöprogrammet upprättas. Möjligheter till samverkan med andra energikonsumenter runt Moranviken ska beaktas.

I övrigt ska material med lång livslängd väljas och miljöfarliga material såsom PVC-golv, fogs-kum och freon ska undvikas.

Lägenheterna ska möjliggöra ett föränderligt boende med stora möjligheter till flexibilitet, t ex för arbete i hemmet.

Skanska Bostäder har också för avsikt att utbilda kommande brukare med hjälp av en "miljöloggbok" som innehåller information om vad som byggts in i husen och hur detta skall skötas.

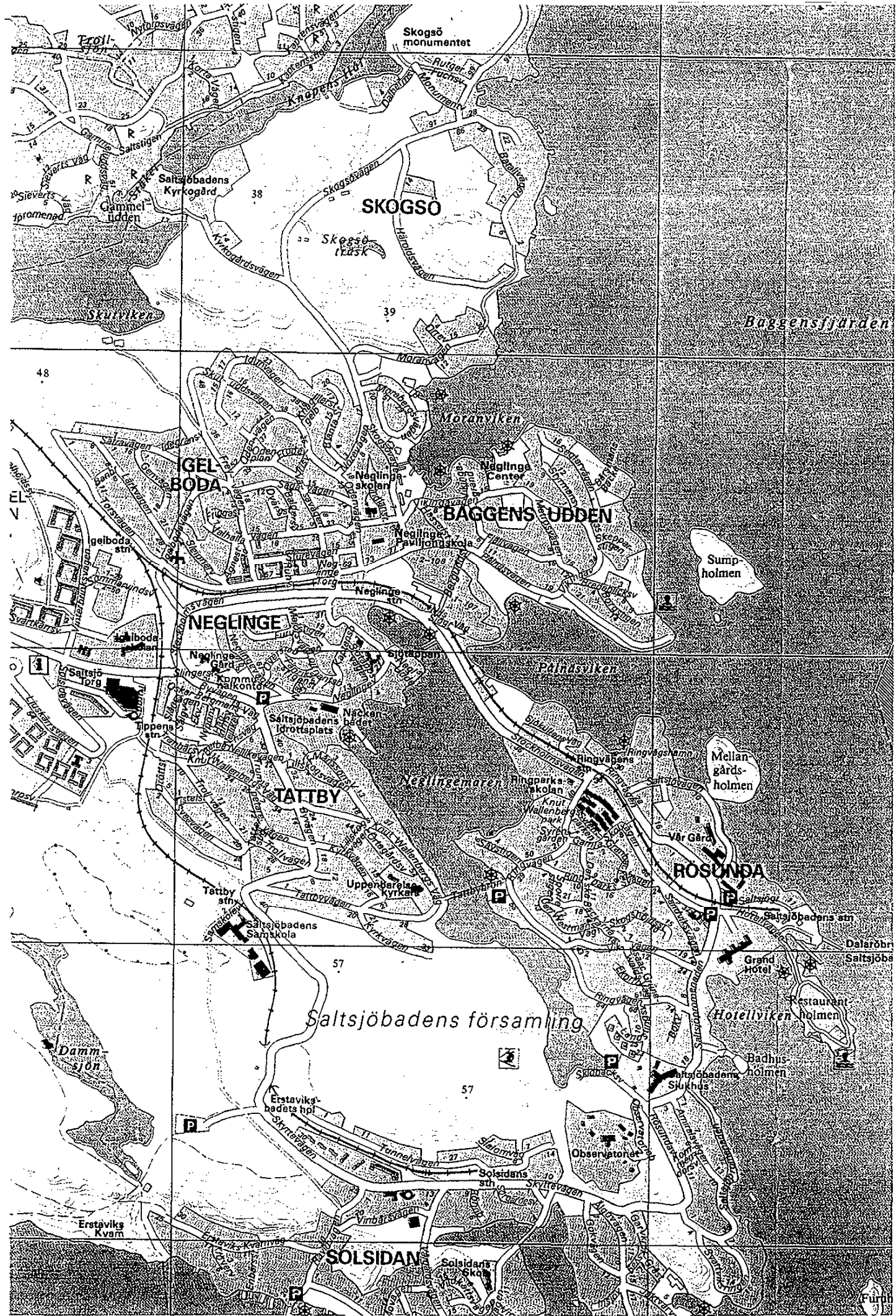
REFERENSER

Litteratur och annat skriftligt underlag

- Byggnadsinventering på fastigheterna Igelboda 3:1, Igelboda 2:1, Baggensudden 3:1, Baggensudden 3:2 belägna vid Moranvikens sydvästra strand, Saltsjöbaden, Nacka kommun. Britt-Marie Bredberg september 1996.
- Geoteknisk undersökning. Skanska Teknik AB 1996-10-25.
- Hammarlund-Larsson: Nacka kommun – kulturhistoriska miljöer. Nacka kommun m fl 1987.
- Miljögeoteknisk undersökning. Skanska Teknik AB 1996-10-25.
- Miljöprogram för Nacka kommun. Nacka kommun 1992.
- Miljöprogram för Nacka kommun år 1997 – 2000. Remissutgåva 30 augusti 1996. Nacka kommun 1996.
- Nacka översiktsplan 1991. Nacka kommun 1991.
- Preliminära riktvärden för bedömning av förorenad mark och deras tillämpning. Extern remissutgåva juni 1996. Naturvårdsverket 1996.
- Program för ändring av detaljplan för Baggensudden 31:1 m fl i Saltsjöbaden. Nacka kommun 1996-05-23.
- Program för ändring av detaljplan för Baggensudden 31:1 m fl i Saltsjöbaden. Samrådsredogörelse Nacka kommun odaterat.
- Solstudier. Ulf Gillberg Arkitektkontor AB 1996-11-26.
- Ändring av detaljplan för Baggensudden 3:1 m fl i Saltsjöbaden, Nacka kommun. Nacka kommun odaterat. (*Förslag till program för detaljplan samt förstudie till MKB, januari 1996*).
- Ändring av detaljplan för Baggensudden 3:1, 31:1 m fl i Saltsjöbaden, Nacka kommun. Startpromemoria. Nacka kommun 1995-01-09.

Muntliga referenser

- Jan-Erik Bengtsson, Skanska Bostäder Stockholm AB
- Peter Bohnefeld, Miljö- och stadsbyggnadskontoret, Nacka kommun
- Anders Hellman, Skanska Bostäder Stockholm AB
- Örjan Myhr, Gatukontoret, Nacka kommun
- Lars-Eric Sjölander, Miljö- och stadsbyggnadskontoret, Nacka kommun
- Rolf Skog, Gatukontoret, Nacka kommun



SKOGSO

GELLBODA

BAGGENS UDDEN

NEGINGE

TATTBY

ROSUNDA

SOLSIDAN

Saltsjöbadens församling

Skogso monumentet

Saltsjöbadens Kyrkogård

Moränviken

Baggensfjärden

Sump holmen

Pålnusviken

Mellan gårds-holmen

Hotellviken

Badhus holmen

Observatorien

Erstaviks Kvam

Solsidans Skola

Furth