

## Bostäder på Vikingavägen

Detaljplan för fastigheten Baggensudden 7:8 m.fl. Vikingavägen 17  
i Saltsjöbaden, Nacka kommun



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

## Sammanfattning

Planområdet utgörs av fastigheten Baggensudden 7:8 och del av fastigheten Baggensudden 2:1 som är belägna vid Vikingavägen i Saltsjöbaden. Planområdet angränsar till villabebyggelse mot väster och radhusbebyggelse samt flerfamiljshus i öster. I norr gränsar området till Moranviken i Baggensfjärden och i söder till grönområde. Planområdet omfattar cirka 8100 kvadratmeter landareal och cirka 2900 kvadratmeter vattenareal. Fastigheten Baggensudden 7:8 är i privat ägo och bebyggd sedan tidigare med två byggnadskroppar i tre plan samt suterrängvåningar på vissa delar, uppförda under sent 90-tal. Området innehåller idag ett verksamhets- och kontorsområde, Neglinge Center. Fastigheten Baggensudden 2:1 är i kommunal ägo och den del som ingår i planområdet består av Vikingavägen. Fastigheterna omfattas av detaljplan DP 414.

Syfte med detaljplanen är att ändra markanvändningen inom planområdet från industri- och kontorsändamål till bostad-, kontor- och centrumändamål samt säkerställa allmänhetens tillgång till strandpartiet längs vattnet. Detaljplanen syftar även till att säkerställa att bebyggelsen utformning är anpassad med hänsyn till tidigare varvstradition, landskapsbilden samt den omkringliggande bebyggelsens karaktär. Uppskattningsvis kommer befintlig bebyggelse kunna inrymma cirka 20 nya lägenheter.

Planområdets norra del ligger inom strandskyddat område. För fastigheten Baggensudden 7:8 är strandskyddet sedan tidigare upphävt både på land och vattnet men i och med att en ny detaljplan tas fram så återinträder strandskyddet. Kommunen föreslår att detta strandskydd upphävs.

Vid ett genomförande av planen kommer mindre delar av marken att behöva saneras på grund av den tidigare varvsverksamheten som funnits i området vilket bidrar positivt till miljö kvalitetsmålet om en giftfri miljö. Ytterligare en viktig konsekvens av planen är att det dagvatten som når Baggensfjärden blir renare än i nuläget. Föreslagna reningsåtgärder av dagvattnet medför en reducering av samtliga föroreningsmängder och halter med 25-70 % jämfört med nuläget.

Detaljplanen bedrivs med standardförfarande. Planenheten gör bedömningen att detaljplanen är av begränsad omfattning, saknar större allmänintresse och inte innebär betydande miljöpåverkan. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen. Planarbetet bekostas av fastighetsägaren. Detaljplanens genomförandetid föreslås vara 5 år.

## Innehållsförteckning

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>2</b>
<b>Planens syfte och huvuddrag .....</b>	<b>4</b>
Syfte 4	
Bakgrund .....	4
<b>Planhandlingar och underlag .....</b>	<b>4</b>
<b>Plandata och tidigare ställningstaganden.....</b>	<b>5</b>
Läge, areal & markägförhållande .....	5
Statliga och regionala intressen.....	6
Mellankommunala intressen.....	8
Kommunala intressen .....	8
Undersökning om betydande miljöpåverkan .....	8
<b>Förutsättningar och planförslag .....</b>	<b>9</b>
Övergripande struktur.....	9
Bebyggelse .....	11
För att lägenheterna ska få en extra kvalitet för de boende har möjligheter att tillskapa balkonger skapats genom att en bestämmelse införts i plankartan. ....	13
Gator och trafik.....	13
Natur och friytor.....	14
Teknisk försörjning.....	16
Markens beskaffenhet .....	16
Dagvatten och skyfall.....	20
Förhöjda vattennivåer .....	23
Vattenområden .....	25
Strandskydd.....	25
<b>Så genomförs planen .....</b>	<b>27</b>
Organisatoriska frågor.....	27
Huvudmannaskap .....	28
Ansvarsfördelning .....	28
Avtal29	
Tekniska frågor.....	29
Fastighetsrättsliga frågor.....	30
Ekonomiska frågor .....	32
<b>Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande.....</b>	<b>34</b>
Miljökonsekvenser .....	34
Sociala konsekvenser .....	35
Ekonomiska konsekvenser.....	36
Avvägning mellan motstående intressen.....	36
Fastighetskonsekvensbeskrivning .....	36

## Planens syfte och huvuddrag

### Syfte

Syfte med detaljplanen är att ändra markanvändningen inom planområdet från industri- och kontorsändamål till bostad-, kontor- och centrumändamål samt säkerställa allmänhetens tillgång till strandpartiet längs vattnet. Detaljplanen syftar även till att säkerställa att bebyggelsens utformning är anpassad med hänsyn till tidigare varvstradition, landskapsbilden samt den omkringliggande bebyggelsens karaktär.

### Bakgrund

Området är en del av Neglingevarvet som grundades i slutet på 1800-talet. Moranviken blev vid sekelskiftet något av Saltsjöbadens industriella centrum med varvsverksamhet och en snickerifabrik som främsta näringar. Varvsverksamheten lades ner under 1990-talet och varvsbyggnaderna revs. På aktuellt planområde uppfördes/byggdes ett verksamhetsområde, Neglinge Center.

Planenheten mottog i november 2018 en begäran om planbesked för rubricerad fastighet. Föreslagen markanvändning var bostäder genom att omvandla delar av befintliga lokaler till bostadslägenheter. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om ett positivt planbesked den 30 januari 2019 § 4 (diarienummer MSN 2018/00115). Nämnden uppdrog åt planenheten att särskilt bevaka att en ombyggnad av befintliga byggnader görs utan nämnvärd förvanskning av fastighetens nuvarande karaktär och gestaltning samt att planen bör medge att restaurangverksamheten närmast vattnet kan bibehållas. Den 9 december 2020 § 289 beslutade miljö- och stadsbyggnadsnämnden att uppdra åt planenheten att upprätta förslag till detaljplan (diarienummer MSN 2020/00139). Förslag till ändrad markanvändning bedöms inte inrymmas inom gällande detaljplans ursprungliga syfte varför en ny detaljplan tas fram.

### Planhandlingar och underlag

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 9 december 2020 § 289. Planförslaget är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Planarbetet har bedrivits av planarkitekt. Övriga medverkande i planarbetet är miljöplanerare, landskapsarkitekt, bullerexpert, bygglovhandläggare, kommunikatör, VA-ingenjör, karttekniker och projektkoordinator.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Geoteknisk utredning, markradonundersökning och miljötekniska undersökningar. PM Angående grundläggningsförutsättningar mm. (GM Consult AB, 2004)
- Dagvattenutredning (Niras, 29 september 2021)
- Miljöteknisk markundersökning (Geosigma, 20 augusti 2021, rev. 18 oktober 2021)
- Kompletterande markteknisk miljöundersökning (Geosigma, 11 februari 2022)
- Dagsljusstudie (ACC Glas och fasadkonsult, 17 mars 2022)
- Samrådsredogörelse.

## Plandata och tidigare ställningstaganden

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



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

### Läge, areal & markägoförhållande

Planområdet är beläget i nordöstra delen av Saltsjöbaden, i södra delen av Moranviken. Huvuddelen av området ligger mellan Vikingavägen och Moranviken. Planområdet omfattar fastigheten Baggensudden 7:8 som ägs av Attender Fastighet AB och mindre delar av den kommunägda fastigheten Baggensudden 2:1. Planområdet omfattar cirka 9000 kvadratmeter landareal och cirka 5000 kvadratmeter vattenareal. Området avgränsas i norr mot Moranviken i Baggensfjärden, privatägda fastigheter i öster och väster och i söder av naturmark.

## Statliga och regionala intressen

Nedan beskrivs de statliga och regionala intressen som påverkas av detaljplanen.

### Riksintressen enligt 3 och 4 kap MB

Planområdet omfattas av riksintresse för kustområde och skärgård, enligt 4 kapitlet miljöbalken. Någon tydlig avgränsning av riksintresset finns inte, men länsstyrelsens tolkning är att hela Nackas kust och skärgård ingår i riksintresseområdet. Syftet med riksintresset är att turismen och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivet, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av nybyggnad, ombyggnad eller andra ingrepp i miljön. Intressena ska dock inte utgöra hinder för utveckling av en befintlig tätort eller det lokala näringslivet. Planförslaget bedöms vara förenligt med riksintresset.

### Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap MB

Miljökvalitetsnormer (MKN) är juridiskt bindande nationella föreskrifter. Enligt plan- och bygglagen får planläggning inte medverka till att en miljökvalitetsnorm överträds. Miljökvalitetsnormer är bestämmelser om lägsta godtagbara miljö kvalitet. För närvarande finns miljökvalitetsnormer för bland annat utomhusluft och vattenförekomster.

### *Luft*

De mest betydelsefulla miljökvalitetsnormer (MKN) med avseende på luft för denna plan är kvävedioxid och partiklar (P10).

Luftkvaliteten inom detaljplaneområdet påverkas främst av utsläpp från trafiken. Utsläppen av kväveoxider och partiklar (PM10) härrör framför allt från vägtrafik. Partiklar kommer från till exempel slitage från vägbeläggning, bromsar och däck men även från eldning med fastbränsle. Av miljökvalitetsnormerna för luft är det fram för allt dygnsmedelvärdena för partiklar (PM10) och för kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) per timme som är svårast att klara. Medelvärdet för kvävedioxid (NO<sub>2</sub>), för åttonde värsta dygnet, får inte överskrida 60 µg/m<sup>3</sup>. Det finns inget miljömål definierat för dygnsmedelvärdet av kvävedioxid (NO<sub>2</sub>). Medelvärdet för partiklar (PM10) det 36:e värsta dygnet (90-percentil) får inte vara högre än 50 µg/m<sup>3</sup>. Miljökvalitetsmålet är 30 µg/m<sup>3</sup>.

År 2020 beräknades halterna för kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) per dygn inom planområdet till 15-18 µg/m<sup>3</sup> och halterna för partiklar (PM10) per dygn inom planområdet uppgå till 20-25 µg/m<sup>3</sup> (SLB-analys). En förändrad markanvändning från lättare industri till bostads- och centrumverksamhet bedöms inte påverka dessa halter nämnvärt.

### *Vatten*

Planområdet ligger invid och avrinner till ytvattenförekomsten Baggensfjärden. För ytvattenförekomsten finns miljökvalitetsnormer (MKN) för kemisk och ekologisk status. Baggensfjärdens ekologiska status var vid den senaste klassningen måttlig och den kemiska statusen klassades som ”uppnår ej god kemisk status”.

Den ekologiska statusen har bedömts till måttlig vilket baseras på miljökonsekvenstyperna övergödning, miljögifter och flödesförändringar, där alla visar måttlig status. Alla kustvatten i Nacka är övergödda, en stor del av kväve- och fosfortillförseln kommer förutom från land även från närliggande vattenområden. Lokala åtgärder i avrinningsområdet räcker därför inte ensamt för att uppnå miljö kvalitetsnormerna. Det krävs också övergripande åtgärder på nationell nivå. Miljö kvalitetsnormen för Baggensudden är att den ska ha god ekologisk status till år 2027, men med tidsfrist för parametrarna växtplankton och näringsämnen till 2039.

I dagsläget är den sammanvägda bedömningen att god kemisk status inte uppnås för Baggensuddens ytvattenförekomst. Detta på grund av att gränsvärdena för de prioriterade ämnena bly (Pb), fluoranten, antracen, kadium (Cd), tributyltenn (TBT), kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyletrar (PBDE) överskrids i vattenförekomsten. Gränsvärdena för kvicksilverföreningar (Hg) och polybromerade difenyletrar (PBDE) överskrids i Sveriges alla vattenförekomster. Halterna beror främst på påverkan från långväga luftburna föroreningar och bedöms ha en sådan omfattning och karaktär att det i dagsläget saknas tekniska förutsättningar att åtgärda halterna. Medräknas inte de så kallade "*överallt överskridande prioriterade ämnen*", Hg och PBDE, i statusbedömningen så är det statusen för bly (Pb), fluoranten, antracen, kadium (Cd) och tributyltenn (TBT) som gör att god kemisk status ännu inte uppnås i vattenförekomsten. Miljö kvalitetsnormen för Baggensudden är att den ska ha god kemisk ytvattenstatus till år 2027 med undantag för vissa ämnen.

För Baggensfjärden finns ett lokalt åtgärdsprogram vars syfte är att undersöka möjligheterna att nå upp till miljö kvalitetsnormerna (MKN) och föreslå åtgärder med målet att uppnå god status med marginal (125 %). Slutsatsen i åtgärdsprogrammet är att god ekologisk status bedöms kunna uppnås på lång sikt i Baggensfjärden förutsatt att fällning av fosfor sker samtidigt som belastningen av fosfor från land åtgärdas genom att anlägga reningsanläggningar för dagvatten och ansluta enskilda avlopp till kommunalt VA. Detta förutsätter dock att de vattenförekomster som vattenutbyte sker med, också når god status. För att kunna uppnå god kemisk status bedöms det viktigt att, som ett första steg, ta nya prover i sediment och vattenfas, så att aktuella data ligger till grund för en statusuppdatering och eventuellt beting.

Planförslaget innebär inte att någon nu gällande miljö kvalitetsnorm för luft och vatten överskrids.

## **Områdesskydd och förordnanden**

### ***Strandskydd***

Delar av planområdet ligger inom strandskyddat område. Strandskyddet är upphävt vid tidigare planläggning men återinträder när en detaljplan upphävs eller ersätts. Strandskyddet gäller 100 meter på land från strandkant och 100 meter ut i vattnet. Strandskyddet föreslås upphävas inom planområdet, se motivering under avsnitt *Förutsättningar och planförslag* rubrik *Strandskydd*.

### **Mellankommunala intressen**

Planförslaget bedöms inte vara av mellankommunalt intresse.

### **Kommunala intressen**

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

### **Översiktlig planering**

I kommunens gällande översiktsplan *Hållbar framtid i Nacka*, antagen 2018, är det aktuella området markerat som gles blandad bebyggelse (Bg16 Igelboda/Baggensudden). Enligt de områdesvisa riktlinjerna för utveckling av mark och bebyggelse anges berörd fastighet ingå i område med ”friliggande småhusbebyggelse med inslag av grupphus. Områdets karaktär och skala bör behållas. Någon betydande nybebyggelse planeras inte inom området, men vissa kompletteringar kan vara aktuella.” Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

### **Översiktsplanens tematiska tillägg**

Området för projektet är inte särskilt utpekad i de tematiska tilläggen till översiktsplanen, det vill säga kulturmiljöprogrammet, grönstrukturprogrammet och kustprogrammet.

### **Gällande detaljplaner**

Fastigheten Baggensudden 7:8 omfattas av detaljplan DP 414 som vann laga kraft den 4 juni 2007. För det aktuella området föreskriver detaljplanen markanvändningen mindre industri, kontor och restaurang, lokalgata och parkering. Detaljplanen reglerar bebyggelsen för verksamheterna genom högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet. I övrigt anges inga begränsningar för bebyggelsen för verksamheter utöver en remsa med punktprickad mark runt fastigheten. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut. Denna detaljplan kommer inom planområdet att ersätta detaljplan DP 414.

### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

Planområdet är av begränsad omfattning då det avser ett mindre markområde som redan är i anspråkstaget för bebyggelse. Föreslagen markanvändning bedöms inte innebära risker och störningar för omgivningen.

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

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplanen. De miljöfrågor som har betydelse för projektet undersöks under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen. Samråd har skett med länsstyrelsen som instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan.



## Förutsättningar och planförslag

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

### Övergripande struktur

Det aktuella området ligger vid Vikingavägen på Baggensudden. Planområdet ligger på den västra sidan av en dalgång som kantas av högre bergspartier på vardera sida.

Nivåskillnaderna är stora. Hela området öppnar sig mot Baggensfjärden i norr.

Området innehåller idag ett verksamhets- och kontorsområde, Neglinge Center.

Omkringliggande bebyggelse består av villor med varierande tomtstorlek samt flerbostadshus och gruppbyggda småhus. Vid vattnet finns en anlagd strandpromenad som är en del av en längre strandpromenad längs med de inre delarna av Moranviken.



Figur 2. Planområdet sett från norr (Blomwebb)

Närmaste dagligvarubutik finns i Neglinge, cirka 600 meter från området. I Saltsjöbadens centrum cirka 1,5 kilometer från planområdet finns ett större serviceutbud, bibliotek, systembolag, gym med mera. I Neglinge finns närmaste F-5 skola. F-6 skola finns i Igelboda och F-9 skola finns i Tattby.

Befintlig bebyggelse föreslås behållas och delvis omvandlas från verksamheter till bostäder. Totalt bedöms cirka 20 nya lägenheter kunna tillkomma. I öster ligger en kvartersgata som leder till byggnadernas entréer och ner mot vattnet. Kvartersgatan avslutas med en mindre vändzon. Parkering för de nya bostäderna ordnas söder om Vikingavägen på befintlig verksamhetsparkering.



Figur 3. Övergripande situationsplan för planområdet. Arkitekt Stig Jarefeldt.

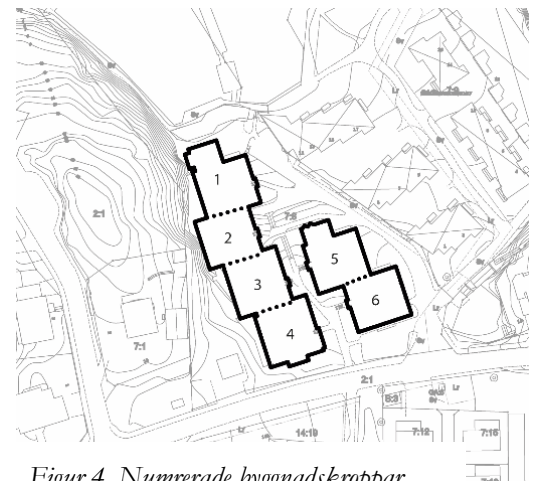
Allmänhetens fortsatta tillträde till strandpartiet längs vattnet är en viktig aspekt i planarbetet. I planförslaget bevaras strandpromenaden och bestämmelse bibehålls därför om att befintlig strandpromenad fortsatt ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik.

Detaljplanens indelning av allmän platsmark och kvartersmark följer den befintliga strukturen. På plankartan redovisas gränsen mellan kvartersmark och allmän platsmark med linjen **användningsgräns**. För olika delar av kvartersmarken gäller varierande egenskapsbestämmelser och gränsen mellan områden med olika egenskapsbestämmelser utgörs av en **egenskapsgräns**.

### Bebyggelse

Fastigheten är bebyggd med bebyggelse i tre plan, uppförd under sent 1990-tal, uppdelade i flera mindre sammankopplade byggnadskroppar som sluttar ner mot vattnet. Byggnaderna används idag som kontor och restaurang med en uteservering mot vattnet.

Planförslaget möjliggör för nya bostäder i form av lägenheter samt verksamhetslokaler i befintliga byggnader. Förändringen av befintliga byggnader bedöms bli relativt liten, det som kommer att märkas av ombyggnaden till bostäder är i huvudsak tillskapandet av balkonger och uteplatser. Totalt beräknas cirka 20 nya lägenheter kunna tillkomma. För att långsiktigt säkerställa byggnadernas användning medger detaljplanen att byggnaderna får användas både för bostäder **B** och för kontorsverksamhet **K**.



Figur 4. Numrerade byggnadskroppar

I bottenplan på den lägst placerade byggnadskroppen, nummer 1, kombineras bestämmelsen **B och K** med bestämmelsen **C, Centrum**. Användningen centrum inrymmer en kombination av olika verksamheter som handel, service, restaurang, samlingslokaler med mera. I byggnadskroppen, nummer 1, införs bestämmelse **s<sub>1</sub>** om att bostadsändamål inte får anordnas i bottenplan. Lokalerna i bottenplan bidrar till upplevelsen av att platsen närmast vattnet är en publik plats samt bidrar till folkliv och flöden vid vattnet. Totalt bedöms planen inrymma cirka 300 kvadratmeter verksamhetsyta för centrumverksamhet.

B	<i>Bostäder</i>
K	<i>Kontor</i>
C	<i>Centrum</i>

**s<sub>1</sub>** *Bostadsändamål får inte anordnas i bottenvåning*

En dagsljusstudie har utförts för byggnadskropparna nummer 1 och 2 med anledning av deras placering invid berget. Studien visar viss svårighet att uppnå goda dagsljusförhållanden längs fasaderna som vetter mot berget. Men genom en förändring av byggnadernas fasader har godkända dagsljusförhållanden uppnåtts, i de flesta utrymmena. De utrymmen där dagsljuskravet inte uppfylls planeras att bli bostadskomplement, förråd. Dessa funktioner

har inte lika höga krav på dagsljus, då användningen inte medför att människor vistas där mer än tillfälligt. Mer detaljerad redovisning av hur de framtida byggnaderna uppfyller krav på dagsljus ska visas i bygglovsskedet.

För att bibehålla bebyggelsens anpassning till den omgivande bebyggelsen och dess byggnadshöjder har det i planen införts en bestämmelse om byggnadshöjd i meter över nollplan och en bestämmelse om våningsantal. Byggnadshöjd på huvudbyggnad regleras i fem olika höjder från 5,5 – 15,5 meter över nollplanet vilket motsvarar de höjder som finns i nuvarande detaljplan omräknade till nytt koordinatsystem. Våningsantalet regleras genom bestämmelsen  $e_1$ , till maximalt 2 våningar.

De olika byggnadshöjderna accentuerar landskapsbilden med den branta terrängen som sluttar dramatiskt ner mot vattnet samt bidrar till att många lägenheter kan få utblick mot vattnet.

- $h_1$       *Högsta byggnadshöjd är 5,5 meter över angivet nollplan*  
 $h_2$       *Högsta byggnadshöjd är 9,0 meter över angivet nollplan*  
 $h_3$       *Högsta byggnadshöjd är 11,0 meter över angivet nollplan*  
 $h_4$       *Högsta byggnadshöjd är 13,0 meter över angivet nollplan*  
 $h_5$       *Högsta byggnadshöjd är 15,5 meter över angivet nollplan*
- $e_1$       *Högsta antal våningar 2*



Figur 5. Fasad väster, husnummer 3–4

Den befintliga bebyggelsens gestaltning anspelar på den maritima miljön och den tidigare varvsverksamheten. De viktiga karaktärsdragen i den befintliga bebyggelsen är taklandskapet med sadeltaken i tegel eller plåt och fasadmaterialet i puts eller trä. Byggnaderna har

omsorgsfullt utformade detaljer såsom dörrar, fönster, balkonger etcetera. I syfte att bibehålla denna gestaltning har en generell bestämmelse införts i plankartan om att *Byggnadernas material, färg och form ska väljas i samklang med områdets tidigare varvstradition och omgivande bebyggelse. De viktiga karaktärsdragen i den befintliga bebyggelsen är taklandskapet med sadeltaken i tegel eller plåt och fasadmaterialet i puts eller trä.*

I syfte att bevara bebyggelsens variation i placering, dess förskjutning gentemot varandra, samt skapa balans mellan bebyggelse och tomtmark har en bestämmelse införts i plankartan om att marken inte får förses med byggnad, så kallad ”**prickmark**”.



*Marken får inte förses med byggnad*

För att lägenheterna ska få en extra kvalitet för de boende har möjligheter att tillskapa balkonger skapats genom att en bestämmelse införts i plankartan.

f<sub>1</sub> *Balkonger/altaner får kräga ut max 2,0 m över mark som i övrigt inte får bebyggas*

### Gator och trafik

Från planområdet når man Stockholm och T-centralen på cirka en timme. Till Saltsjöbanans närmaste hållplats, Neglinge station, är avståndet från planområde cirka 600 meter.

Majoriteten av området trafik kommer från Vikingavägen. Om behov uppstår är det möjligt att anlägga ett hastighetssäkrat övergångsställe över Vikingavägen. Inga åtgärder föreslås på gatunätet med anledning av detaljplanen. Ett genomförande av detaljplanen beräknas inte medföra någon betydande ökning av trafikmängderna i området, däremot kommer troligtvis trafiken spridas ut mer mot helger och ledigheter till följd av att det blir bostäder inom området. Gatan regleras i plankartan som **GATA<sub>1</sub>** vilket är en användningsbestämmelse för både fordons-, gång- och cykeltrafik. Gångbana finns på den norra sidan om Vikingavägen. Cykling sker i blandtrafik på Vikingavägen.

GATA<sub>1</sub> *Lokalgata*

In- och utfart till den norra delen av fastigheten Baggensudden 7:8 sker från Vikingavägen. Angöring till bostadsentréer och verksamheter sker via kvartersgata i öster som avslutas med en vändzon i norr, vid vattnet. I plankartan regleras kvartersgatan genom så kallad ”**prickmark**” som innebär att marken inte får förses med byggnad.



*Marken får inte förses med byggnad*

### Parkering

Den befintliga parkeringen, söder om Vikingavägen, används i dagsläget framförallt av hyresgästerna till verksamhetsområdet, Neglinge Center och dess besökare. Ett antal p-

platser hyrs ut till närboende. Det totala antalet p-platser är cirka 65 stycken dels i carport och dels i markparkering.

All privat parkering ska ske på kvartersmark, privatägd mark. Parkering för boende i de nya bostäderna och besökande till verksamheter inryms på befintlig markparkering och i carport på den södra sidan om Vikingavägen. Parkeringen regleras i plankartan med **BCK** och så kallad ”**prickmark**”. Där befintlig carport är placerad regleras marken med så kallad ”**korsmark**” och bestämmelse om högsta totalhöjd **h<sub>6</sub>**. En illustrationstext *parkering* har också infogats i planen.

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

BCK *Bostäder, centrum och kontor*



*Marken får inte förses med byggnad*



*Marken får endast förses med komplementbyggnad och plank*

**h<sub>6</sub>** *Högsta byggnadshöjd 2,7 meter*

Angöring till befintlig parkering på södra delen av Baggensudden 7:8 och till befintliga bostäder söder om Vikingavägen intill parkeringen sker genom en gemensam in- och utfart från Vikingavägen. Angöringen till grannfastigheten Baggensudden 7:9, till marinan och till de planerade bostads/kontors-husen sker norrut från Vikingavägen. Denna regleras i plankartan genom markreservat för gemensambetsanläggning för in- och utfart **g<sub>1</sub>**.

**g<sub>1</sub>** *Markreservat för gemensambetsanläggning för in- och utfart*

### **Tillgänglighet**

Området är mycket kuperat och höjdskillnaden mellan Vikingavägen och vattnet är cirka 10 meter. De topografiska förhållandena innebär utmaningar för tillgängligheten och det är svårt att tillgänglighetsanpassa gatunätet fullt ut för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Utanför majoriteten av bebyggelsens entréer finns dock plats för tillfällig uppställning och handikapparkering.

### **Natur och friytor**

Söder om Vikingavägen finns en allmän lekplats. Om behov uppstår är det möjligt att anlägga ett övergångsställe över Vikingavägen med ett fartgupp, på så sätt skapas en lokal hastighetssänkning. En mindre lekplats planeras inom kvartersmark i den sydvästra delen av

planområdet, norr om Vikingavägen, i anslutning till nytillkommande bostäder. Lekplatsen är illustrerad på plankartan med en illustrationslinje och text.

Inom gångavstånd från planområdet finns större rekreationsområden. En befintlig strandpromenad finns anlagd från de inre delarna av Moranviken längs med befintlig brygga och vidare förbi planområdet. Strandpromenaden bekräftas och regleras i detaljplanen som ett x-område, **x<sub>1</sub>**. Den branta norrslutningen hålls fri från bebyggelse för att bibehålla en buffertzona och upplevelsen av ett allmänt stråk. Detta bekräftas genom en bestämmelse om att marken inte får förses med byggnad, så kallad ”**prickmark**”.

**x<sub>1</sub>** *Markreservat för allmännyttig gångtrafik*

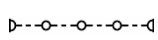


*Marken får inte förses med byggnad*

Parkeringsplatsen i den södra delen av planområdet ligger i en hästskoformad sänka som omgärdas av grönska med äldre träd. Grönområdet är en del av en spridningslänk för barrskog. En mindre del av detta grönområde ligger inom fastigheten Baggensudden 7:8. I syfte att bevara spridningssambandet och värdefulla träd har en egenskapsbestämmelse **n<sub>1</sub>** samt utökad lovplikt för trädfällning infogats i detaljplanen. Längs med Vikingavägen har utfartsförbud införts i planen för att förhindra in- och utfart över naturmarken.

**n<sub>1</sub>** *Område med värdefulla träd som ska bevaras. Ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 0,3 meter eller större, mätt 1,3 meter över mark, får inte fällas eller skadas till följd av t.ex. jordkompaktering, skador på stam, rötter eller grenverk. Om trädet utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemiska trädskjuka kan det efter lovprövning få fällas.*

*Marklov krävs även för fällning av träd med en stamdiameter om 0,3 meter eller större, mätt 1,3 meter över mark, inom område markerat n<sub>1</sub>.*

 *Ut- och infart får inte finnas*



Figur 6. Spridningskorridorer, länkar och grönområden för barrskog vid Baggensudden med omnejd.

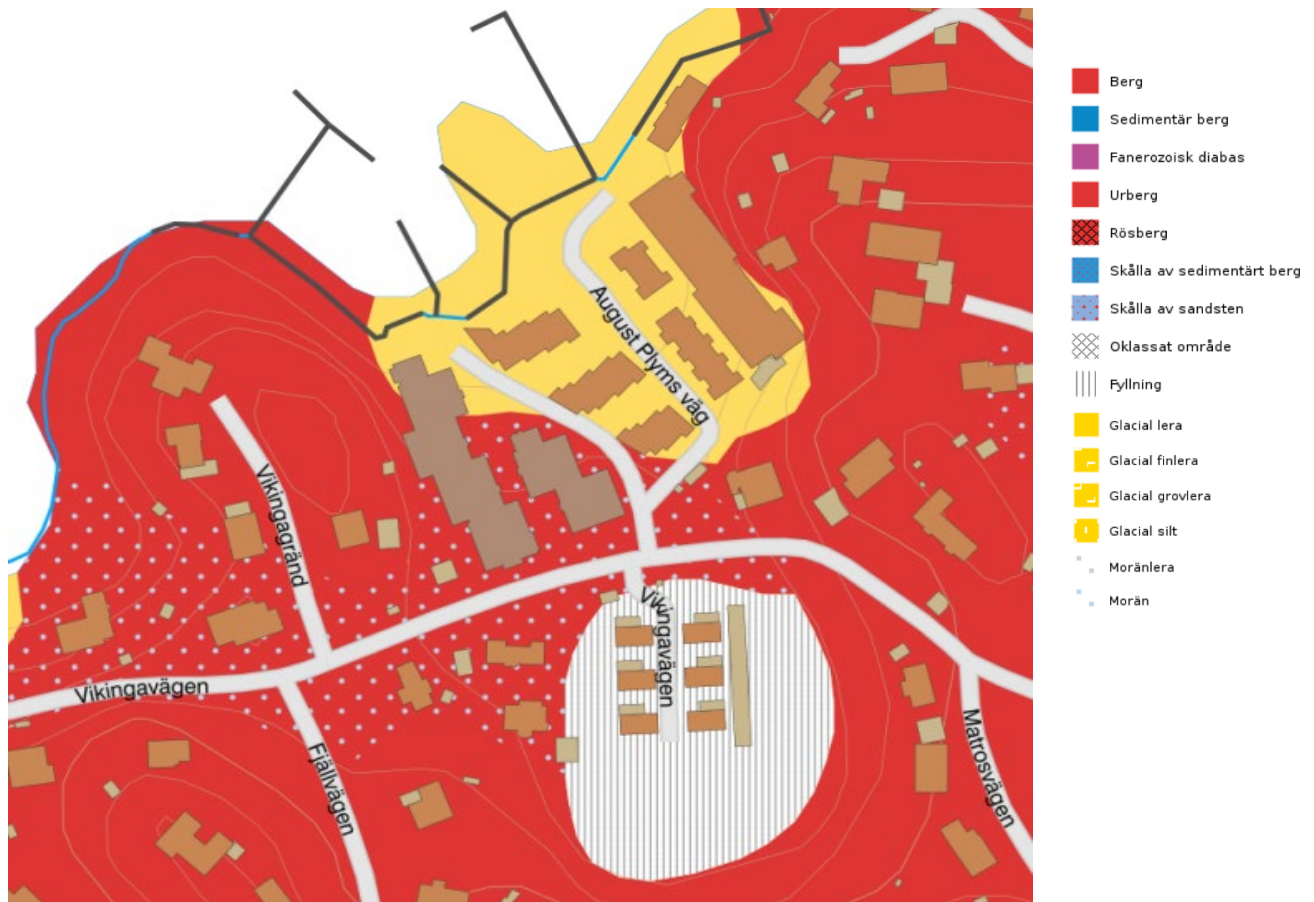
### Teknisk försörjning

Kommunalt ledningsnät för vatten och spillvatten finns utbyggt i Vikingavägen. El, tele och fiber finns också utbyggt i gatumark i anslutning till planområdet. Planförslaget medför inget behov av att bygga ut ledningsnätet.

### Markens beskaffenhet

Enligt SGU:s jordartkarta utgörs jordarterna inom planområdet av glacial lera samt ett tunt ytlager av morän på berg, se Figur 7. Befintlig parkering söder om Vikingavägen ligger på ett tidigare sankmarksparti. Det översta lagret består av 2–3,5 meter fyllning med sten och jord som underlagrats med torv och lera (GM Consult AB, 2004).





Figur 7. Jordarter - Sveriges geologiska undersökning (SGU)

### Radon

Enligt SGU:s databas och tidigare utredning av planområdet klassas området som normalradonmark (GM Consult AB, 2004). Detta innebär att området i huvudsak består av berggrund och moränmark med normal radioaktivitet. Vid nybyggnation bör dock markförhållandena besiktigas alternativt utförs grundläggning med radonsäkert utförande.

### Ras och skred

Enligt SGU:s databas för förutsättningar för skred i finkornig jordart förekommer ras och skredrisk inom planområdet (Figur 8). Geotekniska sonderingar har utförts i sex provtagningspunkter i syfte att få underlag till bedömning av skredrisken inom området. Stabilitetsförhållanden för området norr om Vikingavägen bedöms som goda. I slutningen ner mot vattnet utgörs jordlagerföljden av ytnära berg eller friktionsjordar, samt lager av fyllnadsmassor. Ingen lera har påträffats i dessa punkter. Fyllnadsmassorna och friktionsjorden bedöms bestå av sand och grusjordar. Även för den södra delen av planområdet bedöms stabilitetsförhållanden som goda, då området är plant och lermäktigheter begränsas av berg-i-dagen områden mot slänter i norr (Geosigma 2021).



Figur 8. Förutsättningar för skred i finkornig jordarter, från Sveriges geologiska undersökning (SGU). Orange beltäckande är förutsättningar för skred i finkornig jordart genom lutningsanalys. Orange randigt är förutsättningar för skred i finkornig jordart i strandnära områden. Röd cirkel visar planområdets ungefärliga placering.

### Markföroreningar

Området norr om Vikingavägen har tidigare varit en del av Neglingevarvet. Varvsverksamheten har pågått från 1868 fram till 1990-talet. Parkeringen söder om Vikingavägen har använts som deponi för fyllningsmassor.

En miljöteknisk markundersökning har genomförts för planområdet. Utförda undersökningar visar att metallhalter överstigande riktvärdena för känslig markanvändning (KM) har uppmätts i fem av tio provtagningspunkter. I två provpunkter överstiger metallhalter även mindre känslig markanvändning (MKM). I en av dessa två provpunkter har det uppmätts blyhalter överstigande riktvärde för Avfalls Sveriges riktvärden för farligt avfall (FA) (Geosigma 2021).

En kompletterande miljöteknisk markundersökning med fler provtagningspunkter har genomförts för att möjliggöra en bättre bedömning av föroreningssituationen (Geosigma 2022). Genomförda undersökningar i den kompletterande miljötekniska markundersökningen visar att det förekommer metallhalter över framtagna platsspecifika riktvärden (PSRV) inom planområdet. Metallhalter överstigande PSRV har uppmätts i tre provpunkter i den norra delen av området, i en provpunkt i den sydvästra delen (där lekplats är planerad) samt i en punkt i den östra delen av planområdet. De höga arsenikhalterna bör åtgärdas på grund av akut toxicitet samt att halterna påträffats ytligt (0-1

m). Markytorna vid provpunkten är hårdgjorda varför risken för människors hälsa och miljö inte bedöms vara akut i dagsläget.

Blyhalter motsvarande farligt avfall har påvisats relativt ytligt i en provpunkt i anslutning till en av byggnaderna. Rekommendationen är att den förorenade jorden avlägsnas och föroreningen avgränsas i samband med sanering då det finns en risk för att den förorenade jorden kan omblandas i samband med framtida markarbeten.

Porluftsprovtagning har utförts under bottenplattan i sex byggnader. Proverna har analyserats med avseende på klorerade alifater och PAH. Analysresultatet från porluftsprovtagningen visar på generellt låga halter av analyserade parametrar, och bedöms inte utgöra någon risk för inträngning av hälsofarliga ångor i byggnaderna.

Inget grundvatten har kunnat provtas vilket gör att det inte går att avgöra huruvida föroreningar spridits till grundvatten eller ej, men bedömningen görs att spridning inom området är begränsad då inget grundvatten påträffats vid något av provtagningstillfällena. Spridningsförutsättningarna inom det aktuella området bedöms vara måttliga på grund av att grundvattenytan ligger på relativt stort djup, troligtvis i berg, och stora delar av markytorna är hårdgjorda vilket minskar infiltration av vatten genom förorenad jord och därmed spridning av föroreningar till grundvatten. På grund av områdets topografi (brant sluttande ned mot kajen), och att marken till stor del utgörs av hårdgjorda ytor med ytavrinning, bedöms ej grundvattenbildningen vara omfattande inom planområdet. Något grundvattenuttag inom området sker inte heller, varför exponering via intag av dricksvatten eller bevattning inte bedöms vara aktuell.

Utifrån analysresultatet från föreliggande undersökning går det inte att utesluta att det finns en risk för människors hälsa och för miljön vid en ändring av markanvändningen till bostadsändamål. Delar av marken inom planområdet behöver därför saneras innan bygglov kan medges för bostäder. I plankartan regleras detta genom generella bestämmelser om att bygglov för ändrad markanvändning och marklov får inte ges för schaktning eller andra markåtgärder förrän tillsynsmyndigheten har godkänt avhjälpande åtgärder avseende markföroreningar. Vidare regleras även att marklov inte krävs för marksanering.

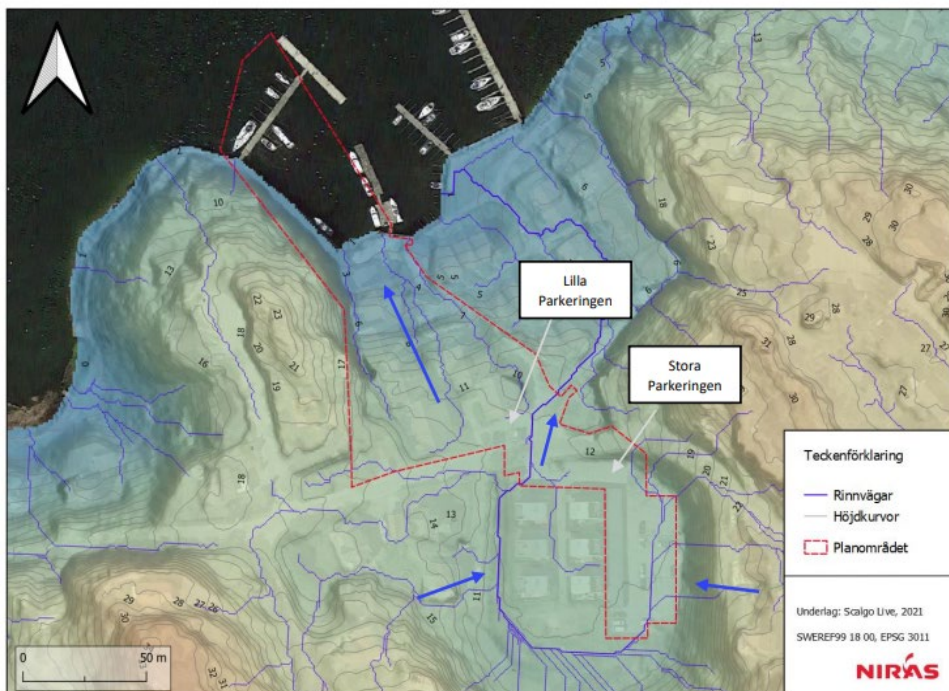
*Bygglov får inte ges för nybyggnation och ändrad markanvändning förrän tillsynsmyndigheten har godkänt avhjälpande åtgärder avseende markföroreningar.*

*Marklov får inte ges för schaktning eller andra markåtgärder förrän tillsynsmyndigheten har godkänt avhjälpande åtgärder avseende markföroreningar. Marklov för marksanering krävs ej.*

## Dagvatten och skyfall

### Dagvatten

Planområdet avrinner naturligt till kustvattenförekomsten Baggensfjärden med ID: SE591760-181955. Planområdets landareal består idag till stor del av bebyggda och hårdgjorda ytor (takytor, asfaltsytor, gångvägar och vägar samt parkeringsytor). Cirka en fjärdedel av planområdet utgörs av vattenareal. Parkeringen i söder (benämnd som stora parkeringen, se figur 9) avvattnas idag via rännstensbrunnar till privata dagvattenledningar. Ungefär hälften av takytorna avleds via stuprör till dagvattenledningar och resterande avvattnas via utkastare. På markområdet på den norra sidan om Vikingavägen (benämnd som lilla parkeringen i figur 9) sluttar marken mot den intilliggande fastigheten. Detta gör att delar av vägen som passerar igenom planområdet och parkeringen vid den norra sidan om Vikingavägen avvattnas ytledes mot fastigheterna bredvid, se rinnvägar figur 9. För att motverka avrinning av dagvatten från planområdet (lilla parkeringen och vägen) till intilliggande fastigheter föreslås en asfalterad upphöjning (likt ett farthinder) vid infarten till grannfastigheterna,

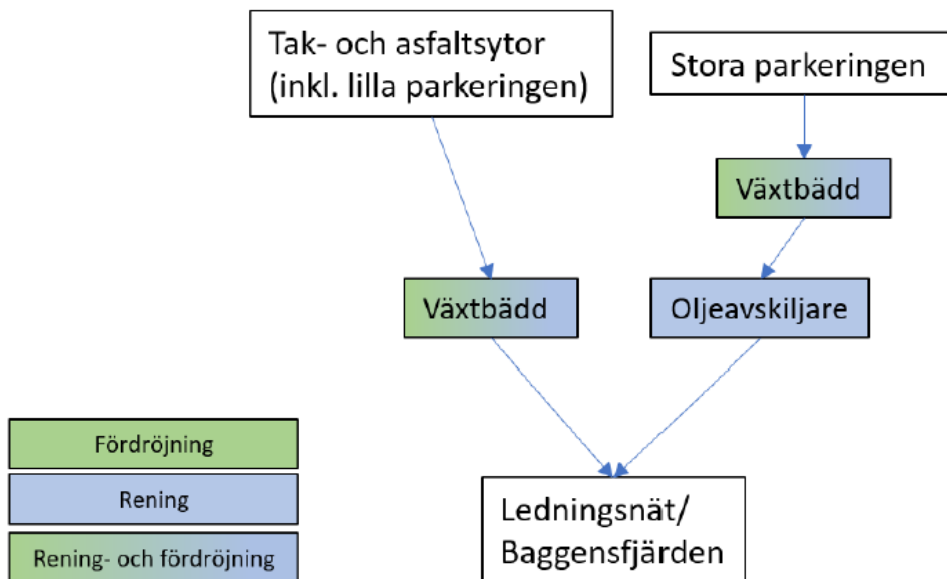


Figur 9 Rinnvägar och höjder.

En dagvattenutredning (Niras 2021-09-29) har utförts som visar att nuvarande flöden och avrinningsvägar förblir desamma då detaljplanen inte innebär någon ökad bygggrätt utan endast en omvandling av befintliga byggnader från kontor- och industriändamål till bostads-, centrum- och kontorsändamål. Framtida flöden beräknas däremot med en klimatfaktor på 1,25 vilket innebär att flödena ökar något i jämförelse med dagens situation.

I områden utanför de centrala delar av Nacka är 20-årsregnet dimensionerande enligt gällande styrdokument. Dagvattensystemet dimensioneras således för en nederbörd med återkomsttid på 20 år. Regnets varaktighet beräknas enligt Svenskt Vattens publikationer P104 och P110, och har uppskattats till 10 minuter. Enligt dessa beräkningar kommer det framtida dimensionerade flödet vid ett 20-årsregn inklusive klimatfaktor från planområdet vara 220 l/s. Det innebär att totalt 40 m<sup>3</sup> dagvatten behöver renas och fördröjas i LOD-anläggningar inom planområdet.

Dagvattnet inom planområdet ska renas och fördröjas inom kvartersmark. Tidigare verksamheter på området har medfört markföroreningar som gör att markinfiltration av dagvatten bör undvikas. Föreslagen dagvattenhantering utgörs därför av täta växtbäddar för rening och fördröjning av de hårdgjorda ytorna inom planområdet. På parkeringen i söder föreslås täta växtbäddar i kombination med oljeavskiljare som komplement för rening av oljespill. På vändplanen vid bryggorna och vid lilla parkeringen rekommenderas växtbäddar. För att avlasta ledningsnätet föreslås även växtbäddar för omhändertagande av takvatten. För att motverka avvattning mot intilliggande fastigheter rekommenderas en upphöjning likt ett farthinder.



Figur 10. Schematisk skiss över föreslagen dagvattenhantering. Färgerna anger rening och-/ eller fördröjning, Niras 2021.

Föreslagna reningsåtgärder beräknas reducera samtliga föroreningar till Baggensfjärden. Belastningen av bly och kadmium förväntas minska med ungefär 71 % respektive 48 % från planområdet, vilket motsvarar förbättringsbehovet indikerat i åtgärdsprogrammet. Belastningen av fosfor och kväve förväntas minska med ungefär 25 % enligt föroreningsberäkningarna. För fosfor och kväve finns gränsvärden för vatten i åtgärdsprogrammet för Baggensfjärden och dessa uppnås inte. Baggensfjärden utgör en stor

recipient, där ett flertal åtgärder krävs inom avrinningsområdet för att vattenförekomsten ska uppnå god status. Ett helhetsgrepp behöver tas där åtgärderna som föreslås i åtgärdsprogrammet tillämpas inom avrinningsområdet för Baggensfjärden. I planområdet är möjligheterna begränsade till att anlägga nya åtgärder och därmed uppnå gränsvärden enligt åtgärdsprogrammet för Baggensfjärden. Då föreslagna åtgärder innebär en förbättring avseende föroreningsbelastningen på recipienten samt att ingen yttre ombyggnation sker anses insatsen positiv till recipientens möjlighet att uppnå fastställda kvalitetskrav. (Niras 2021).

Ämne	Nuläge	Framtida planområdet (med rening)	Förbättring (med rening) (%)
Fosfor (P)	0,42	0,31	26
Kväve (N)	6,1	4,6	25
Bly (Pb)	0,038	0,011	71
Koppar (Cu)	0,072	0,044	39
Zink (Zn)	0,2	0,072	64
Kadmium (Cd)	0,0014	0,00073	48
Krom (Cr)	0,025	0,014	44
Nickel (Ni)	0,023	0,0073	68
Kvicksilver (Hg)	0,00015	0,000078	48
Suspenderad substans (SS)	200	69	66
Olja	1,6	0,44	73
PAH16	0,0042	0,0012	71
Benso(a)Pyren (BaP)	0,00009	0,000026	71
Antracen (ANT)	0,000074	0,000042	43
Fluoranten (FLUO)	0,00039	0,00026	33
Tributyltenn (TBT)	0,0000062	0,0000043	31
Arsenik (As)	0,0099	0,0072	27

Figur 11. Föroreningsmängder (kg/år), Niras 2021.

I detaljplanen regleras att dagvattenåtgärder inom kvartersmark ska utformas så att regn med minst 10 mm regndjup kan fördröjas.

*Dagvattenåtgärder inom kvartersmark ska utformas så att regn med minst 10 mm regndjup kan fördröjas.*

### Skyfall

Nacka kommuns skyfallskartering visar att det föreligger risk för översvämning på den stora parkeringen. Vid anläggandet av växtbäddar kommer dagvattensituationen på parkeringen förbättras. Vid kraftiga regn som överbelastar ledningsnätet kan föreslagvis grönytan söder

om parkeringen användas som tillfällig yta för skyfallsvatten. Grönytan ligger dock utanför planområdet, se Figur 12.



Figur 12. Kartutdrag från översiktlig skyfallsanalys 2015, Nacka kommun.

### Förhöjda vattennivåer

Vid planläggning ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat risken för översvämning 2 kap. 5 § plan- och bygglagen (2010:900, PBL). Länsstyrelsen i Stockholms län rekommenderar två lägsta grundläggningsnivåer för bebyggelse: beräknat högsta flöde (BHF) och ett klimatanpassat 100-årsflöde.

Ny sammanhållen bebyggelse samt samhällsfunktioner av betydande vikt behöver placeras ovanför nivån för beräknat högsta flöde. Enstaka byggnader av lägre värde behöver placeras ovanför nivån för ett 100-årsflöde. Vid planering av befintlig bebyggelse som ligger inom översvämningshotade områden bör den fysiska planeringen syfta till att minska sårbarheten för eventuella översvämningar.

Enligt Nacka kommuns riktlinjer för byggande nära vatten, som syftar till att ge riktlinjer för bebyggelse med hänsyn till risken för översvämning, är lägsta grundläggningsnivå för nya byggnader +2,7 meter över normalvattennivå. Nivån utgår vid kusten från nollnivån i

höjdsystemet RH2000. En lägre grundläggningsnivå kan accepteras om det finns en teknisk lösning som kan säkerställa byggnadens funktion vid höga vattennivåer.



Figur 13. Lila områden ligger under rekommenderad lägsta grundläggningsnivå +2,7 meter RH2000 och framtida scenario för översvämning vid 100-års vattenstånd.

Delar av planområdet ligger inom riskområde för översvämning vid framtida havsnivåhöjning enligt Länsstyrelsens rekommendationer om lägsta grundläggningsnivå, se figur 13. I byggnadskropp nummer 1, införs bestämmelse  $s_1$  om att bostadsändamål inte får anordnas i bottenplan. På så sätt minskas sårbarheten för en översvämning för befintlig bebyggelse.

$s_1$  *Bostadsändamål får inte anordnas i bottenvåning*

Vid en eventuell tillbyggnad och nybyggnad av huvudbyggnad får färdigt golv ej vara lägre än + 2,7 meter över angivet nollplan. Byggnadsdelar och grundkonstruktion under +2,7 meter ska utföras med vattensäker konstruktion. En bestämmelse har införts i detaljplanen  $b_1$  om att färdigt golv på tillbyggnad och nybyggnad av huvudbyggnaden närmast vattnet får vara lägst +2,7 meter över nollplanet räknat i höjdsystemet RH2000. Byggnadsdelar och grundkonstruktion under +2,7 meter ska utföras med vattensäker konstruktion.



- b<sub>1</sub> *Färdigt golv på tillbyggnad och nybyggnad av huvudbyggnad får ej vara lägre än +2,7 meter över angivet nollplan. Byggnadsdelar och grundkonstruktion under +2,7 meter ska utföras med vattensäker konstruktion.*

### Vattenområden

Området runt Moranviken har en historia av båtliv och varvsverksamhet och det finns ett stort antal bryggor för fritidsbåtar runt stränderna. Båtlivet är en betydelsefull del av området och bör tas tillvara. Inom planområdets vattenområde sker förtöjning av båtar vid två bryggor. Bryggorna används för båtförtöjning för den intilliggande bostadsbebyggelsen vid f.d. Neglingevarvet och för båtägare och gäster till restaurangen. Vattenområdet regleras med bestämmelserna **W**, **W<sub>1</sub>**, **W<sub>2</sub>**

W	<i>Vattenområde</i>
W <sub>1</sub>	<i>Vattenområde med bryggor</i>
W <sub>2</sub>	<i>Bryggor för strandpromenad</i>

Vid vattnet finns en anlagd strandpromenad som är en del av en längre strandpromenad längs med de inre delarna av Moranviken. Strandpromenaden är sammankopplad med bryggan invid huskropp 1 (se Figur 4). Genom byggnadstekniska åtgärder av bryggan särskiljs båtförtöjningen från det allmänna gångstråket för att tydliggöra skillnad och ansvar och därmed minska risken för en eventuell konflikt däremellan.

### Strandskydd

Vid antagande av ny detaljplan får kommunen enligt plan- och bygglagen upphäva strandskydd för ett område, om det finns särskilda skäl för upphävande och intresset av att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset. Om strandskyddet varit upphävt i tidigare detaljplan och planen upphör eller ersätts så återinträder strandskyddet automatiskt.

Planområdets norra del, från Vikingavägen och norrut, ligger inom strandskyddat område. För fastigheten Baggensudden 7:8 är strandskyddet sedan tidigare upphävt både på land och vattnet. I och med planläggning av fastigheten återinträder strandskyddet. Fastigheten har nyttjats som verksamhetsområde sedan 1800-talet och strandskyddsområdet är sedan tidigare i anspråkstaget med bryggor och bebyggelse för mindre industri, kontor och restaurang med en etablerad hemfridszon. Strandskyddet anses därför kunna upphävas inom hela planområdet och som särskilt skäl åberopas 7 kap 18 c § punkt 1 i miljöbalken (1998:808) att området ”redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften”. En planbestämmelse om att strandskyddet upphävs för hela planområdet har införts i planen.

*Strandskyddet är upphävt*



Figur 14. Streckat område föreslås få strandskyddet upphävt. Prickat område visar gällande strandskydd.

Enligt 7 kap. 18f § MB ska ett beslut om att upphäva strandskyddet i en detaljplan inte omfatta ett område som behövs för att mellan strandlinjen och byggnaderna säkerställa fri passage för allmänhet och bevara goda livsvillkor för växt- och djurliv. Allmänheten har idag tillgång till vattnet genom en befintlig strandpromenad som finns anlagd från de inre delarna av Moranviken längs med befintlig brygga och vidare förbi planområdet. Strandpromenaden bekräftas och regleras i detaljplanen genom en bestämmelse om markreservat för allmännyttig gångtrafik, x<sub>1</sub>. Strandområdet tillgängliggörs därmed för allmänheten vilket tillgodoser strandskyddets syfte om fri passage längs vattnet och därmed bedöms strandskyddet kunna upphävas även inom strandpromenaden.

x<sub>1</sub> Markreservat för allmännyttig gångtrafik

Den branta norrslutningen hålls fri från bebyggelse för att bibehålla en buffertzoon och upplevelsen av ett allmänt stråk. Detta bekräftas genom en bestämmelse om att marken inte får förses med byggnad, så kallad ”prickmark”.



*Marken får inte förses med byggnad*



*Figur 15. Befintlig brygga och strandpromenad längs brant norrsluttning (Nacka kommun, 2021)*



*Figur 16. Byggnad närmast vattnet med restaurang och uteservering i bottenplan (Nacka kommun, 2021)*

## Så genomförs planen

I detta kapitel finns information om hur detaljplanen är avsedd att genomföras. Av redovisningen framgår de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt.

### Organisatoriska frågor

Nedan redovisas tidplaner för detaljplanearbetet och genomförandet av detaljplanen.

### Tidplan

Tidplanen nedan utgör ett förslag till tidplan för hur planen ska tas fram och genomföras.

#### *Planarbete*

Samråd

4 maj till och med 15 juni 2022

Granskning

2:a kvartalet 2023

Antagande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden

3:a kvartalet 2023

Laga kraft tidigast\*

3:a kvartalet 2023

*\*Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

### ***Genomförande***

Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Detsamma gäller för lantmäteriförrättningar som möjliggörs genom detaljplanen.

### **Genomförandetid**

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad bygg rätt i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras, ersätts eller upphävs. Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

### **Huvudmannaskap**

Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för och bekostar anläggande samt drift och underhåll av det område som den allmänna platsen avser. Vad som i detaljplanen är allmän plats framgår av plankartan. Nacka kommun är huvudman för allmän plats enligt detaljplanen. Planförslaget medför inget behov av att ändra eller bygga om allmän plats.

### **Ansvarsfördelning**

Nedan redovisas hur ansvarsfördelningen ser ut vid genomförandet av detaljplanen.

### **Allmänna anläggningar**

#### ***Vatten, spillvatten, dagvatten***

Nacka vatten och avfall AB ska vara huvudman för det allmänna VA-nätet, det vill säga att de ansvarar för drift och underhåll av vatten- och spillvattenledningar samt omförläggning av ledningar vid behov inom allmän platsmark. Planförslaget medför inget behov av att bygga ut ledningsnätet. Planområdet kommer att ingå i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. Serviceledningar på kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för. Planområdet ingår inte i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten.

#### ***Elförsörjning, telenät och fibernät***

Nacka Energi AB är huvudman för drift och underhåll av det allmänna elnätet. Skanova (Telia) svarar för drift och underhåll av teleledningar och bredband. Planförslaget medför inget behov av att bygga ut ledningsnätet.

### **Kvartersmark**

Fastighetsägaren är huvudman för kvartersmarken, det vill säga ansvarar för åtgärder inom kvartersmark.

För ett genomförande av planen krävs marksanering. Godkännande av avhjälpande åtgärder avseende markföroreningar handläggs av miljöenheten i Nacka kommun.

### **Vattenområden**

Fastighetsägaren är huvudman för kvartersmarken och vattenområde, det vill säga ansvarar för all utbyggnad och skötsel av vattenområde.

## Avtal

Ett detaljplaneavtal har upprättats mellan planenheten, Nacka kommun och fastighetsägaren. Avtalet reglerar översiktligt kostnaden för planarbetet av denna detaljplan. Planarbetet bekostas av fastighetsägaren.

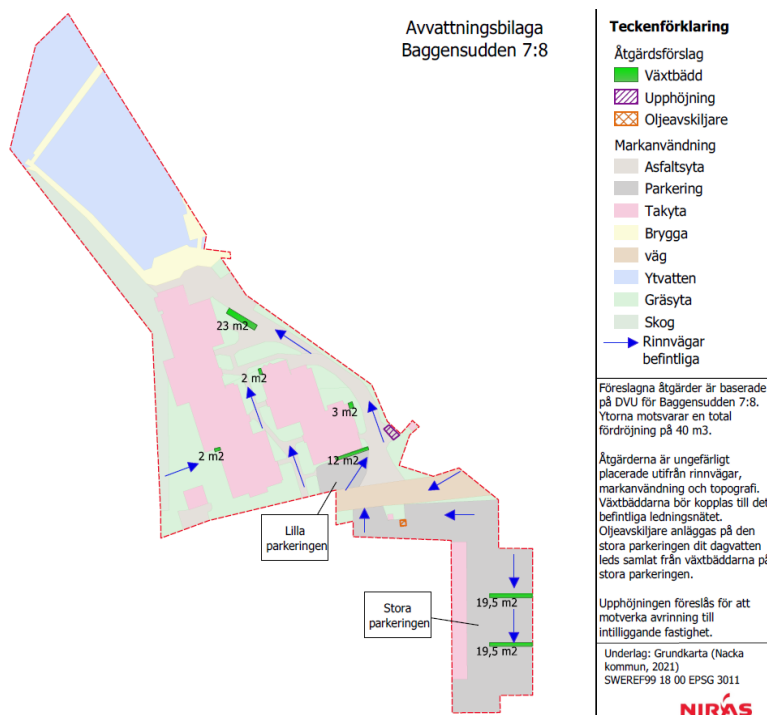
## Tekniska frågor

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

## Dagvatten

Fastighetsägaren till Baggensudden 7:8 ska ansvara för att fördröjningsanläggningar för dagvatten uppförs enligt den dimensionering som anges i planbestämmelserna.

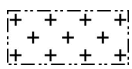
Föreslagen dagvattenhantering omfattar växtbäddar på vändplanen, vid bryggorna, och på den norra sidan om Vikingavägen (lilla parkeringen, se figur 17). För att avlasta ledningsnätet förslås även växtbäddar för omhändertagande av takvatten och för att motverka avvattning mot intilliggande fastigheter rekommenderas en upphöjning likt ett farthinder längs gårdsgatan. På parkeringen i söder (stora parkeringen, se figur 17) föreslås växtbäddar i kombination med oljeavskiljare vilket innebär att de befintliga rännstensbrunnarna behöver förslutas. Föreslagna fördröjningsåtgärder motsvarar en total fördröjning på 40 kubikmeter. Åtgärderna är ungefärligt placerade utifrån rinnvägar, markanvändning och topografi. Växtbäddar bör kopplas till det befintliga ledningsnätet. För att kunna anlägga åtgärderna är det nödvändigt att säkerställa det befintliga dagvattenledningsnätets placering och kondition.



Figur 17. Avvattning och åtgärdsförslag, Nirás 2021.

## Avfall

Inom området hämtas både restavfall (det brännbara avfallet) och matavfall. Avfallshantering kommer inom planområdet ske i form av miljöhus för förpackningar och tidningar i kombination med behållare för mat- och restavfall. Avfallsutrymmena ska vara dimensionerade för att klara sortering av matavfall. Hämtning av avfall sker från Vikingavägen. Området närmast Vikingavägens norra sida regleras som så kallad ”**korsmark**” för möjlighet att uppföra mindre miljöhus om max 35 kvadratmeter och en högsta totalhöjd på 4 meter. Områdets avfallshantering ska utformas enligt Handbok för avfallsutrymmen, rapport 2009. Fastighetsägaren ansvarar för avfallshanteringen.



*Marken får endast förses med komplementbyggnad och plank*

e<sub>1</sub> *Största byggnadsarea är 35 kvadratmeter*

h<sub>6</sub> *Högsta totalhöjd är 4,0 meter*

Närmaste återvinningsstation finns vid Saltsjöbadens Centrum. Vid Östervik finns kretsloppscentral med både möjlighet för källsortering och övrigt avfall såsom vitvaror, farligt avfall, trädgårdsavfall och grovavfall. Här finns även möjlighet att lämna in möbler, prylar, textilier med mera för återbruk.

## Fastighetsrättsliga frågor

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

För styckning av fastigheter, bildande av servitut eller andra fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren själv. Lantmäterimyndigheten tar ut en avgift enligt taxa.

## Servitut

Ett servitut är en rättighet som är knuten till en viss fastighet. Servitut gäller därför oberoende av vilka personer som äger fastigheterna. Ett servitut kan till exempel avse rätt att för ägaren till en viss fastighet ta väg över en annan fastighet. Servitut kan bildas genom lantmäteriförrättning (officialservitut) eller genom avtal mellan två fastighetsägare (avtalsservitut).

Inga nya servitut avses att bildas. Nedan beskrivs befintliga servitut som kommer att behållas. Fastigheten Baggensudden 7:8 belastas av servitut med ändamål gångväg, väg, förankring och utrymme för ledningsåtgärder.

För den del av strandpromenaden som ligger inom fastigheten Baggensudden 7:8 regleras allmänhetens tillgänglighet i detaljplanen genom ett så kallat x-område på kvartersmark, x<sub>1</sub>. Ett befintligt servitut för ändamålet gångväg finns upprättat till förmån för Nacka kommuns fastighet Baggensudden 2:1 (lantmäteriakt 0182K-2007/126.1). Servitutet innebär rätt att för

allmän gångtrafik nyttja väg på befintlig brygganläggning. Drift och underhåll regleras i särskilt servitutsavtal mellan Nacka kommun och fastighetsägaren. Kommunen ska svara för det underhåll av anläggning, som är att hänföra till allmänhetens användning av anläggningen. Underhållet består av ytbehandling och omfattar inte bryggkonstruktionen. Underhållet omfattar inte skyldighet till vinterunderhåll med snöröjning. Fastighetsägaren ska svara för underhåll som är att hänföra till fastighetsägarens användning av anläggningen för båttrafik/angöring och slitage/skador som orsakas av fastighetsägarens användning. Underhållet omfattar inte skyldighet till vinterunderhåll med snöröjning. Fastighetsägaren svarar för all förnyelse av anläggningens konstruktion.

x<sub>1</sub> *Markreservat för allmännyttig gångtrafik*

Fastigheten Baggensudden 7:8 belastas av servitut med ändamål väg (lantmäteriakt 0182K-2008/125.7). Servitutet innebär rätt till väg för Baggensudden 2:1, för underhåll av allmän parkmark. Idag regleras det med servitut men det regleras i detaljplanen med **g<sub>1</sub>** – *markreservat för gemensambetsanläggning för in- och utfart* då det är lämpligare att kommunen ingår i befintlig gemensambetsanläggning Baggensudden ga:8.

g<sub>1</sub> *Markreservat för gemensambetsanläggning för in- och utfart*

Fastigheten Baggensudden 7:8 belastas även av servitut med rätt för in- och utfart för Baggensudden 7:9 (lantmäteriakt 0182K-5/1977.2). Idag regleras det med servitut men det regleras i detaljplanen med **g<sub>1</sub>** – *markreservat för gemensambetsanläggning för in- och utfart* då det är lämpligare att det bildas en gemensambetsanläggning för gatan.

g<sub>1</sub> *Markreservat för gemensambetsanläggning för in- och utfart*

Längs med kvartersgatan mellan fastigheterna Baggensudden 7:8 och 7:9 finns det upprättat två servitut med ändamålet förankring (lantmäteriakt 0182K-2000/35.1 och 0182K-2000/35.2). Servituten ger rätt för Baggensudden 7:9 att uppföra, underhålla och bibehålla trappa och plank inklusive sula med jordförankring inom ett tre meter brett område samt rätt att underhålla byggnader och skärm inom erforderligt utrymme, där byggnaderna sammanfaller med fastighetsgräns mellan gränspunkterna 355 och 341.

### ***Gemensambetsanläggningar***

En gemensambetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som ska skötas gemensamt. Inrättandet av en gemensambetsanläggning prövas vid förrättning av lantmäterimyndigheten med stöd av anläggningslagen. I beslutet (så kallat anläggningsbeslut) om att inrätta en gemensambetsanläggning framgår vad som ingår i anläggningen (till exempel en väg eller en brunn).

En samfällighetsförening kan bildas för förvaltning av en eller flera gemensamhetsanläggningar. Samfällighetsföreningen har endast rätt att ansvara för underhåll och drift av den eller de anläggningar som beskrivs i anläggningsbeslutet.

Om det inte bildas en samfällighetsförening sker förvaltningen av gemensamhetsanläggningen genom så kallad delägarförvaltning, vilket innebär att alla deltagare i gemensamhetsanläggningen måste vara överens om de beslut som fattas.

Befintliga bostäder på fastigheterna Baggensudden 7:12 – 7:17, sydväst om planområdet, och den större parkeringen i söder inom planområdet har en gemensam in- och utfart till Vikingavägen. För in- och utfarten finns det en befintlig gemensamhetsanläggning, Baggensudden ga:8 som belastar Baggensudden 7:8. Gemensamhetsanläggningen avser även ledningar. Det finns också ett servitut till förmån för kommunens fastighet Baggensudden 2:1. Gemensamhetsanläggningen regleras i detaljplanen med **g<sub>1</sub>**.

*g<sub>1</sub> Markreservat för gemensamhetsanläggning för in- och utfart*

Fastigheten Baggensudden 7:8 belastas även av servitut med rätt för utfart för Baggensudden 7:9 (lantmäteriakt 0182K-5/1977.2). Idag regleras det med servitut men det regleras i detaljplanen med **g<sub>1</sub>** – *markreservat för gemensamhetsanläggning för in- och utfart* då det är lämpligare att det bildas en gemensamhetsanläggning för gatan.

*g<sub>1</sub> Markreservat för gemensamhetsanläggning för in- och utfart*

### **Ledningsrätter**

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

Inom planområdet finns två befintliga ledningsrätter (lantmäteriakt 0182K-2008/125.6 och 0182K-87/14.1) med ändamålen dagvattenledning och ledning för vatten och avlopp. Ledningarna regleras i detaljplanen som u-område, **u<sub>1</sub>**.

*u<sub>1</sub> Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar*

### **Ekonomiska frågor**

Nedan redovisas ekonomiska frågor till följd av detaljplanens genomförande.

### **Utbyggnads-, drift- och underhållskostnader**

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



***Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll inom kvartersmark***

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

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

Planområdets fastighet Baggensudden 7:8 är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnetet. Löpande kostnader för drift- och underhåll av vatten- och spillvattenanläggningar inom tomtmark bekostas av fastighetsägare.

***Kostnad för dagvattenhantering***

Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar omhändertagande av dagvatten från kvartersmark.

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

Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar nyanläggning/omläggning av ledningar på kvartersmark.

**Taxor och avgifter**

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

***Förrättningskostnader***

Ansökan om och bekostande av lantmäteriförrättningar betalas av fastighetsägaren/den som söker förrättning, enligt vid tidpunkten gällande taxor.

***Planavgift***

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

***Avgifter för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser***

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

***Anslutningsavgifter***

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

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

## **Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande**

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

### **Miljökonsekvenser**

Detaljplanen innebär endast en förändring av ändamål från industri- och kontorsändamål till bostads-, kontors- och centrumändamål. Förändringen av närmiljön bedöms bli relativt liten och därför bedöms inte någon separat miljöredovisning behövas för detaljplanen. Denna detaljplans miljökonsekvenser beskrivs i stället endast i detta kapitel.

### **Dagvatten**

Föreslagna dagvattenlösningar bedöms bidra till en minskning av samtliga föroreningsmängder och halter med 25-70 % jämfört med nuläget. Med de föreslagna åtgärder som redovisats i dagvattenutredningen och som regleras i planen så försämrars inte möjligheterna att uppnå miljökonsekvensnormen. Miljökonsekvensnormen för vatten kan följas med de åtgärder planbestämmelsen reglerar.

För recipienten Baggensfjärden utgör näringsbelastningen ett huvudproblem, vid minskning av näringsämnen förbättras ett flertal andra parametrar i Baggensfjärden. De föreslagna åtgärderna bedöms reducera fosforbelastningen från denna fastighet till Baggensfjärden med ungefär 25 %. Denna minskning är dock inte tillräcklig för att uppnå gränsvärdet enligt åtgärdsprogrammet för Baggensfjärden men det är ett av många bidrag till minskad belastning som krävs för att åstadkomma en förbättring. Baggensfjärden utgör en stor recipient, där ett flertal åtgärder krävs inom avrinningsområdet för att vattenförekomsten ska uppnå god status.

### **Skyfall**

Det finns risk för översvämning på befintlig parkering i söder. Vid anläggandet av växtbäddar kommer dagvattensituationen på parkeringen förbättras. Vid kraftiga regn som överbelastar ledningsnätet kan föreslagvis grönytan söder om parkeringen användas som tillfällig yta för skyfallsvatten. Grönytan ligger dock utanför planområdet.

### **Hushållning med naturresurser och klimatpåverkan**

Planen främjar en god hushållning med naturresurser genom att använda redan ianspråktaga ytor i anslutning till befintlig infrastruktur. Genom att bygga om befintlig bebyggelse i stället för att riva och bygga nytt minskas klimatpåverkan.

### **Förhöjda vattennivåer**

Bottenvåningen i befintlig byggnad närmast vattnet riskerar att översvämmas vid förhöjda vattennivåer och är olämpligt att använda för bostadsändamål med hänsyn till den ökade risken för översvämningar vid ett högre vattenstånd på grund av klimatförändringar. För att minska sårbarheten regleras att bottenvåningen i befintlig byggnad närmast vattnet inte får anordnas för bostadsändamål och att färdigt golv på tillbyggnad och nybyggnad av

huvudbyggnad ej får vara lägre än +2,7 meter över nollplan. Byggnadsdelar och grundkonstruktion under +2,7 meter ska utföras med vattensäker konstruktion.

### **Buller**

Planområdet är inte utsatt för buller över rekommenderade riktvärden, varken med avseende på trafikbuller eller industribuller. Bedömningen är att det inte kommer innebära någon risk för störning vid ändring av ändamål till bostäder. Eventuellt verksamhetsbuller från restaurangen kan dock inte uteslutas.

### **Dagsljus**

En dagsljusstudie har utförts för byggnadskropparna nummer 1 och 2 med anledning av dess placering invid berget. Studien visar viss svårighet att uppnå goda dagsljusförhållanden längs fasaderna som vetter mot berget. Majoriteten av rummen klarar dagsljuskravet. En ny fasadutformning har gjorts, som ger ett bättre inflöde av dagsljus. De rum som inte uppfyller dagsljuskravet, får användas till bostadskomplement. Mer detaljerad redovisning av hur olika byggnadsdelar uppfyller krav på dagsljus ska visas i bygglovsskedet.

### **Förorenade områden**

Inom området finns förorenad mark från tidigare varvsverksamhet. Förorenade ytor som idag är kända och som bedöms kunna vara en risk för hälsa eller miljö kommer i och med genomförandet av detaljplanen till största del att saneras vilket bidrar positivt till miljö kvalitetsmålet om en giftfri miljö. Då befintliga byggnader ska behållas och omvandlas bedöms att eventuella kvarlämnade föroreningar under hårdgjorda ytor inte utgöra någon betydande risk för människors hälsa. En förutsättning är att ytor som idag är hårdgjorda i form av asfalterade vägar och liknande är det även i framtiden. Föroreningarna bedöms därmed kunna ligga kvar i marken. Om dessa hårdgjorda ytor i framtiden ställs om till grönområden behöver marken undersökas och eventuella förorenade massor hanteras på ett korrekt sätt. Vid all schakt i mark ska en anmälan upprättas och lämnas in till tillsynsmyndigheten enligt §28 förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

### **Sociala konsekvenser**

Planförslaget avses möjliggöra en blandning av bostäder, kontor och centrumverksamhet vilket kan medföra positiva effekter för den upplevda tryggheten i området då verksamheter som endast är igång under arbetstid innebär en folktom miljö på kvällen. Att omvandla delar av kontorslokalerna till bostäder skulle kunna leda till att ett större antal personer kommer att vistas och rör sig i området under fler tider på dygnet, vilket är positivt ur ett brottsförebyggande perspektiv.

Fler bostäder i området kommer troligtvis att generera fler barn och ungdomar i området, beroende på vilka lägenhetsstorlekar som kommer att uppföras. Delar av den trafik som går till verksamhetsområdet kommer att försvinna vilket kan leda till en tryggare trafikmiljö. Trafiken kommer dock till viss del ersättas av trafik från de nya boende. Det saknas idag ett övergångsställe på Vikingavägen för barn som vill ta sig till den allmänna lekplatsen söder om Vikingavägen, vilket vi föreslår ska anordnas. En ny lekplats planeras dock i anslutning

till nytillkomna bostäder, norr om Vikingavägen. Inom gångavstånd från planområdet finns både förskolor, skolor och större rekreationsområde. Planförslaget avses bekräfta befintlig strandpromenad, vilket kommer innebära en fortsatt tillgång till vattnet för bland annat barn och unga. Det finns inget räcke längs med bryggan vilket kan innebära en fallrisk.

Den stora parkeringen i söder kan upplevas ödslig under delar av dygnet då den ligger något avskilt. På den västra sidan om parkeringsplatsen ligger bostäder som har fönster mot parkeringsplatsen vilket är positivt ur en trygg- och säkerhetssynpunkt.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Fastighetsägaren står för kostnader vad gäller planarbete, fastighetsrättsliga åtgärder, saneringsåtgärder, bygglov samt genomförande. Planen belastar därmed inte Nacka kommuns ekonomi. Planförslaget innebär en förändrad markanvändning från kontor och industri till bostäder, kontor och centrum. Den nya markanvändningen som skapas genom detaljplanen innebär möjliga intäkter för fastighetsägaren.

### **Avvägning mellan motstående intressen**

I en avvägning mellan behovet av arbetsplatser och det allmänna intresset av bostadsförsörjning samt det enskilda intresset av att utveckla fastigheten med en effektivare markanvändning har bostadsbehovet vägt tungt. Bedömningen är att det är rimligt och skäligt att medge bostäder på platsen med hänsyn till områdets placering i ett befintligt bostadsområde. Detaljplanen medger både bostad-, centrum och kontorsändamål. Denna flexibilitet främjar en möjlighet för att ha en blandning av bostäder och verksamheter.

### **Fastighetskonsekvensbeskrivning**

Planförslaget innebär en omvandling av del av befintliga byggnader från verksamhetsändamål till bostadsändamål. Gällande plan för fastigheten Baggensudden 7:8 reglerar byggrätten genom högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet. Planförslaget begränsar byggrätten genom utökad punktprickad mark. En mindre byggrätt skapas på 35 kvadratmeter för en komplementbyggnad skapas genom plusmark.

Detaljplanen möjliggör bildande av gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter. Det kommer också att gå att avstycka delar av området både i 2d och 3d. Om infart till parkeringen ska ske på befintlig infart krävs en omprövning av Baggensudden ga:8.

För angränsande fastigheter bedöms förslaget innebära en liten förändring då inga nya byggnader planeras att uppföras. Genomförandet av detaljplanen medför inga behov av fastighetsbildningsåtgärder.

Planenheten

Angela Jonasson  
Gruppchef Nacka

Rein Martinsson  
Planarkitekt