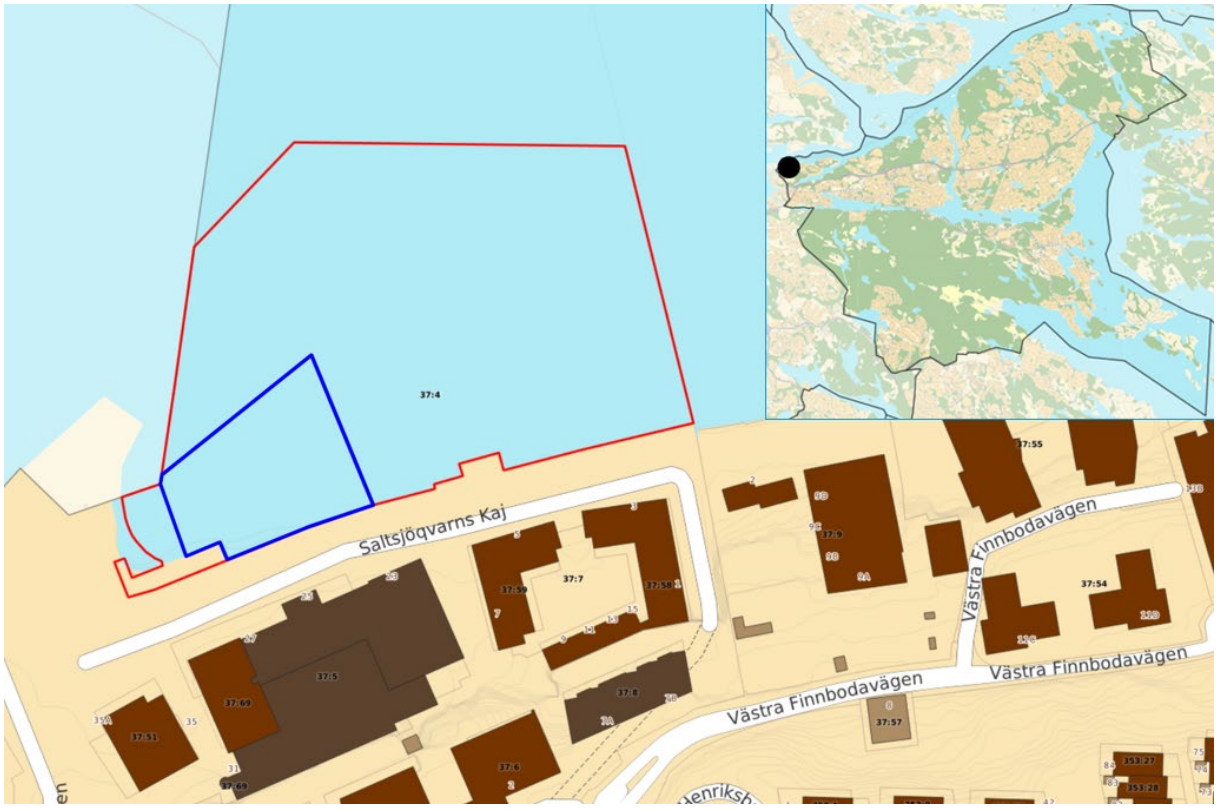
Planbeskrivning
SAMRÅDSHANDLING
Upprättad september 2026
Standardförfarande

Dnr: KFKS-2024-01105

Saltsjöqvarns badanläggning

Detaljplan för Saltsjöqvarns badanläggning, del av Sicklaön 37:4 på Västra Sicklaön, Nacka kommun



Kartan visar planområdet med röd linje. Blå linje visar inom vilket område badanläggningen kan placeras. Översiktskartan visar var i Nacka kommun området ligger.

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning **2**

Sammanfattning **4**

Detaljplanens syfte **5**

Planhandlingar **5**

Underlag **5**

Undersökning om betydande miljöpåverkan 6

Förutsättningar **7**

Läge, areal och markägoförhållande 7

Statliga och regionala intressen 9

Kommunala intressen 13

Vattenområden 14

Natur- och rekreationsvärden 16

Strandskydd 16

Landskapsbild och kulturmiljö 17

Bebyggelsemiljö 18

Gator, trafik och parkering 19

Teknisk försörjning 20

Ytvatten och dagvatten 21

Hälsa och säkerhet 22

Detaljplanens innehåll **26**

Övergripande struktur 26

Bebyggelsemiljöer 26

Vattenområden ... 29
Miljö- och klimatambitioner i stadsbyggandet i Nacka ... 29

Motiv till detaljplanens regleringar ... 29

Konsekvenser och avvägningar ... 31
Riksintressen ... 32
Stadsbild ... 33
Natur och rekreation ... 34
Strandskydd ... 34
Ytvatten och dagvatten ... 36
Hälsa och säkerhet ... 37
Övriga konsekvenser för klimat och miljö och hälsa ... 41
Sociala konsekvenser ... 42
Avvägning mellan motstående intressen ... 42

Så genomförs planen ... 43
Organisatoriska frågor ... 43
Ansvarsfördelning ... 43
Avtal ... 44
Tekniska frågor ... 44
Särskild hänsyn under detaljplanens utbyggnad ... 45
Ekonomiska frågor ... 45
Fastighetsrättsliga frågor ... 46

Fastighetskonsekvensbeskrivning ... 47

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en flytande bad- och konferensanläggning i vattenområdet vid Saltsjöqvarn. Planområdet är beläget intill kommungränsen mot Stockholms kommun, invid den gamla industrimiljön Saltsjöqvarn som idag inrymmer hotell- och konferensverksamhet.

Detaljplanen innebär att en cirka 1 800 kvadratmeter stor flytande badanläggning möjliggörs utanför den befintliga kajen. Detaljplanens reglerade markanvändning möjliggör bland annat pooler, bastur, omklädningsrum och bar. En sammanlagd byggnadsarea om 500 kvadratmeter för byggnader medges på badanläggningen.

Området präglas av kommersiell sjötrafik och närhet till farled, vilket ställer krav på badanläggningens placering, utformning och säkerhet. För att minska konsekvenserna vid en eventuell påsegling reglerar detaljplanen att byggnadsvolymer ska placeras i den del av anläggningen som ligger närmast kajen. Pooler och öppna ytor styrs därmed till den norra och östra delen, mot farleden. Därutöver föreslås ytterligare skydds- och säkerhetsåtgärder.

Påverkan på riksintresset för kommunikation, som farleden utgör, bedöms vara acceptabel och inte medföra skada på farledens verksamhet. Riskerna kopplade till trafiken i farleden bedöms vara acceptabla under förutsättning att riskreducerande åtgärder genomförs.

Badanläggningen har utformats med hänsyn till riksintresse för kulturmiljön samt stads- och landskapsbilden vid Saltsjöqvarn. Anläggningen är placerad med hänsyn till en ny bräddutloppsledning som omfattas av en servitutszon.

Planförslaget innebär en avvägning mellan en påverkan på riksintresset för kulturmiljövården och möjliggörandet av en ny publik besöksanläggning. Badanläggningen kan bidra till att aktivera och tillgängliggöra vattenområdet och skapa en ny mötesplats för rekreation och besöksnäring. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

Genomförandet av detaljplanen bekostas av byggaktören och medför inga kostnader för kommunen.

Kommunen bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en flytande bad- och konferensanläggning vid Saltsjöqvarn. Anläggningen ska utformas med hänsyn till risken för påsegling samt till riksintressena för kommunikationer och kulturmiljövården.

Planhandlingar

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 28 augusti 2019 om ett positivt planbesked för planarbete som möjliggör en bad- och poolanläggning.

Detaljplanen är påbörjad den 16 december 2024, då kommunstyrelsen gav planenheten i uppdrag att ta fram förslag till detaljplan.

Planförslaget är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 31 mars 2020.

Planarbetet har bedrivits av planarkitekt. Övriga medverkande i planarbetet är miljöplanerare, ekolog, kommunantikvarie, kartingenjör, bygglovhandläggare, lantmätare, projektkoordinator, stadsarkitekt, trafikplanerare, VA-ingenjör och kommunikatör.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Underlag

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Undersökning om betydande miljöpåverkan *(Nacka kommun, 2026-08-05)*
- Antikvariskt utlåtande. Ny spaanläggning Elite Marina Tower. (*Bjerking AB, 2022-12-19*)
- Maritim riskbedömning – flytande spa. (*WSP, 2024-03-12*)
- Effects of weather and passing ships for a planned floating spa and sauna building in the port of Stockholm. (*VTT, 2024-01-02*)
- Concept presentation. (*Bluet, Panko, 2022-06-22*)
- Initial building description. (*Bluet, Panko, 2022-07-04*)

- Initial technical presentation. (*Bluet, Panko, 2022*)
- How to lessen effects of impact. (*Bluet, 2024-03-07*)
- Situationsplan (*Bluet, 2026-08-05*)
- 3D-vyer, bildbilaga. (Nacka kommun, *2026-08-11*)

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan i enlighet med 6 kap. 6 § miljöbalken. Undersökningen och den kompletta bedömningen utifrån miljöbedömningsförordningens kriterier finns med som ett underlag till detaljplanen (Nacka kommun, 2026-08-05) och har tagits fram inför samrådet. Nedan följer kommunens sammanfattande bedömning för vad som talar för och emot en betydande miljöpåverkan.

Planområdet är av begränsad omfattning och området präglas av stark mänsklig påverkan. Det bedöms ha hög känslighet ur kulturmiljösynpunkt och flertalet människor bor nära föreslagen verksamhet. Området bedöms vara tåligt ur vatten- och strandmiljösynpunkt. Riksintresse för kommunikationer (farled 540 respektive 915) samt riksintresse för kulturmiljövård (Stockholms farled och inlopp samt Stockholms innerstad med Djurgården) ligger i närheten av, eller berörs av, planförslaget. Med de anpassningar som gjorts och som kommer att behöva göras, bedöms anläggningen innebära en måttlig påverkan på berörda riksintressen. Naturmiljön på platsen är starkt påverkad. Anläggningen bedöms få en viss negativ påverkan på naturvärden och allemansrätt.

Badanläggningen är utformad för att begränsa påverkan på kulturmiljön samt stads- och landskapsbilden vid Saltsjöqvarn. Den är reversibel vilket minskar risken för bestående påverkan. Gestaltningen behöver studeras närmare och anpassas till kulturmiljöns värden, landskapsbilden och områdets karaktär. Fler besökare och aktiviteter kan innebära positiva effekter för stadsbilden. Förslaget bedöms inte innebära risk för betydande miljöpåverkan för kulturmiljö eller landskapsbild/stadsbild.

Anläggningen placeras inom vattenförekomsten Strömmen där miljökvalitetsnormer inte följs. Materialvalen är inte avgjorda, och inte heller hanteringen av bassängvatten. Påverkan bedöms inte bli betydande negativ.

Risken för påsegling bedöms låg. Ett antal åtgärder har identifierats för att reducera konsekvenserna av en eventuell påsegling, exempelvis regleras badanläggningens utformning med säkerhetshöjande bestämmelser. Med dessa åtgärder bedöms den föreslagna användningen lämplig med avseende på för människors säkerhet.

Påverkan på närboende till följd av buller bedöms bli liten. Sedimenten bedöms vara förorenade. Eventuella skyddsåtgärder med avseende på spridning av föroreningar i sedimenten under anläggningstiden hanteras i ärende om vattenverksamhet. Påverkan bedöms bli liten. Miljökvalitetsnormer och miljömål för luft bedöms klaras. Risken för lukt från Stockholm Vatten och Avfalls (SVOA) bräddavloppsutsläppspunkt bedöms vara låg. Flera förekommande störningsaspekter bedöms var för sig innebära liten påverkan. Besökare, närboende eller miljö kan potentiellt påverkas, men en och samma störning påverkar dessa på olika sätt eller inte alls. Risken för kumulativ påverkan bedöms därför vara låg. Projektet bedöms inte påverka, eller påverkas av, andra planer eller program. Projektet antas inte vara i linje med Nackas miljömål om ett klimatpositivt och cirkulärt Nacka, och det är osäkert om det överensstämmer med målet om ett hälsosamt Nacka. Projektet bedöms överensstämma med målet om ett grönare Nacka med livskraftiga natur- och vattenmiljöer, och vara i linje med ett klimatanpassat Nacka.

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.

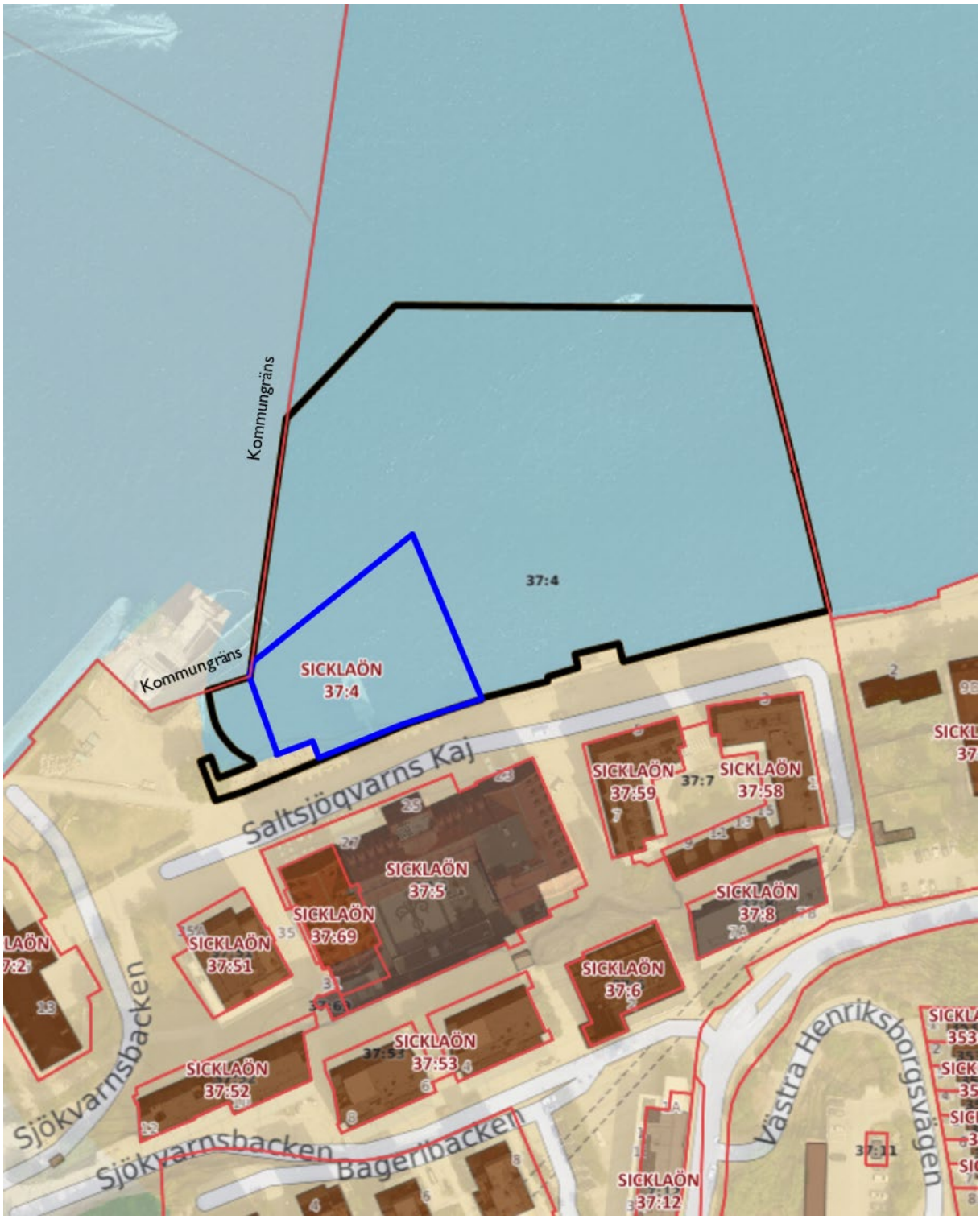
Förutsättningar

Läge, areal och markägoförhållande

Planområdet är beläget vid Saltsjöqvarn på Västra Sicklaön. Planområdet omfattar ett befintligt vattenområde samt i väster cirka 200 kvadratmeter av den befintliga kajen som har servering sommartid. Den södra plangränsen ligger dikt an mot kajen vid Saltsjöqvarn. Planområdet ligger i den västra delen av vattenområdet dikt an mot kommungränsen till Stockholms stad. Planområdets areal är 15 270 kvadratmeter.

Avgränsningen av planområdet i vattenområdet är gjord av plantekniska skäl och därför föreslås hela vattenområdet som ingår i detaljplan för Saltsjöqvarn genom tillägg, DP 343, att tas med i denna detaljplan trots att badanläggningen endast planeras uppta cirka 1 800 kvadratmeter.

Planområdet ligger inom del av fastigheten Sicklaön 37:4. Fastigheten ägs av Bonava Sverige AB.



Figur 1. Översiktskarta över det aktuella området vid Saltsjöqvarn. Planområdet framgår av svart linje. Blå linje visar område för byggrätt, det område där badanläggningen möjliggörs. Fastigheter i området framgår av röda linjer samt fastighetsbeteckningar med röd text, (Källa: Nacka kommun 2026).

Statliga och regionala intressen

Riksintressen enligt 3 och 4 kapitlet miljöbalken

Riksintresse för kulturmiljövården

Detaljplanen ligger i ett område som ingår i riksintresse för kulturmiljövården, Norra Sicklaön och norra Saltsjö-Boo-Älvvik-Vaxholm-Oxdjupet-Lindalssundet-Norra Värmdölandet [AB 51, 58], även kallat Stockholms farled och inlopp. Det är en farledsmiljö utmed inloppet till Stockholm via Vaxholm, som visar skärgårdens betydelse för huvudstadens sjöfart, livsmedelsförsörjning och rekreationsliv, som speglar levnadsbetingelserna för innerskärgårdens befolkning och dess behov av färdstråk till staden alltsedan medeltiden, och som berättar om Stockholms utbyggnad och försvarsansträngningar med tillhörande samhällsbildningar. Här kan levnadsförhållandena för olika sociala skikt utläsas, liksom utvecklingen inom industri, transportteknik, försvar och arkitektur. Riksintresset får enligt miljöbalken inte utsättas för ”påtaglig skada”.

De uttryck som är relevanta för detaljplaneförslaget är skärgårdslandskapets topografi och industrimiljöer vid Nackas norra kust.

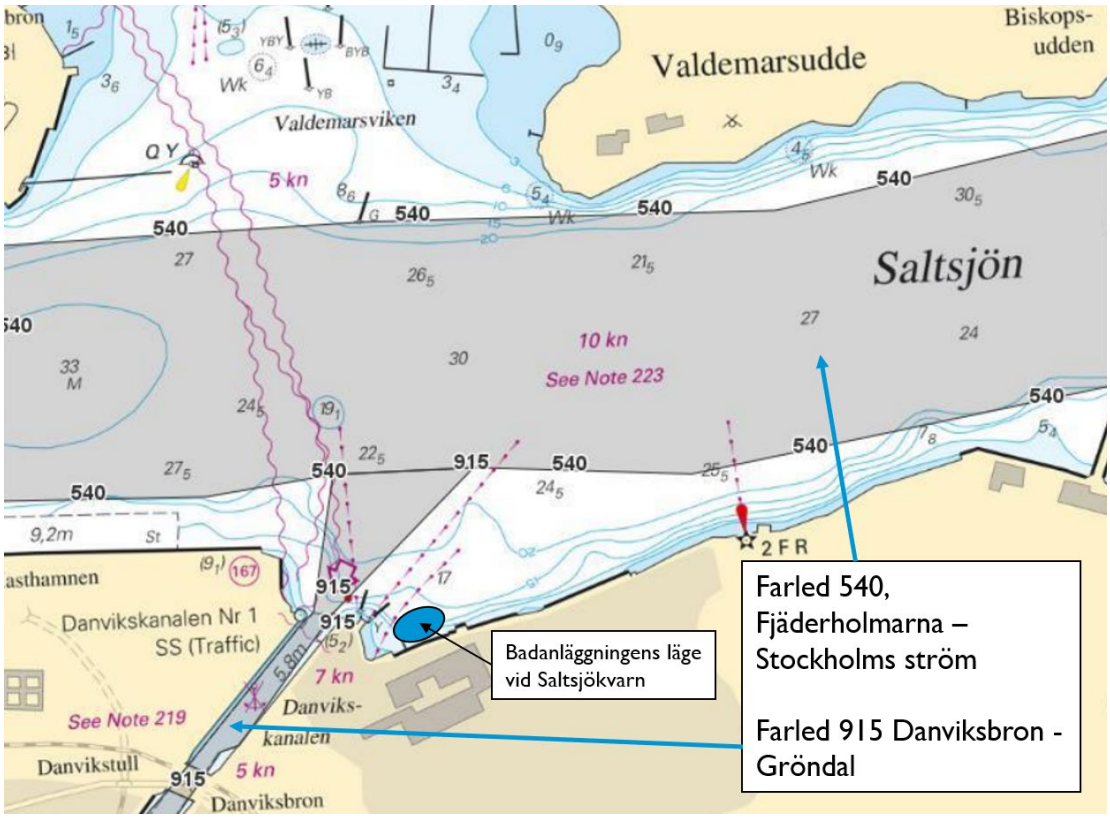
Enligt länsstyrelsens förhållningssätt har industrimiljöerna en viss tålighet, men är känsliga för fortsatt storskalig exploatering, nytillskott får inte tillåtas dominera över de äldre industribyggnaderna. Förståelsen för industribyggnadernas arkitektur och ursprungliga användning är sårbar vid anpassningar till andra funktioner, till exempel vid ombyggnader till bostäder som kan medföra exteriöra tillägg. Vidare ska industriernas starka koppling till vattnet vara fortsatt tydlig för att läsbarheten ska bestå.

Detaljplanen ansluter i väster till riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården [AB 115]. De uttryck som bedöms vara relevanta är fronterna mot vattenrummen och Stockholms inlopp, de öppna vattenrummen och utblickarna från gaturummen mot vattnet samt kontrasten mellan den täta staden och det gröna parklandskapet på Djurgården.

Riksintresse för kommunikationer (farled)

Det aktuella området omfattas av de riksintresseklassade farlederna 915 och 540 som bland annat trafikeras av handels- och yrkestrafik såsom färje- och kryssningstrafik, skärgårds- och kollektivtrafik (pendelbåtstrafik) samt under sommarhalvåret också av mycket fritidsbåtstrafik.

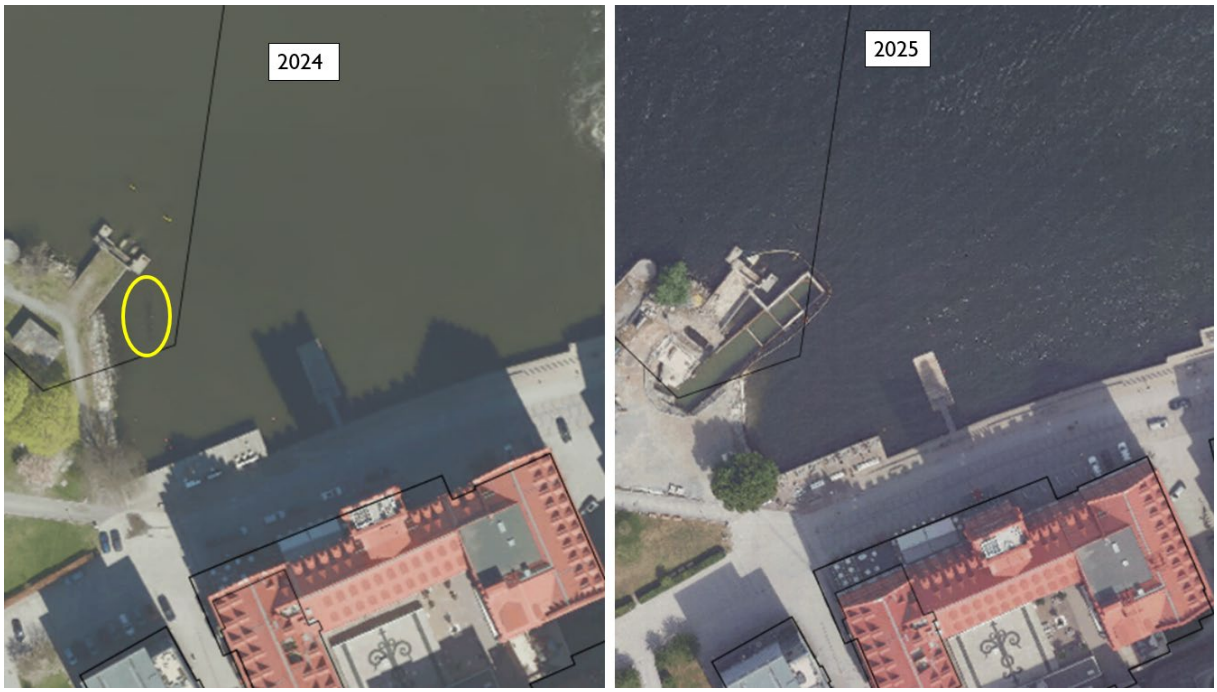
Avseende risk för skada anger Trafikverket att farledens funktion påverkas av utveckling både på land och i vatten. Minskad kapacitet i en farled kan påverka gods- eller passagerarvolymer i negativ riktning. Byggnationer eller annan verksamhet än sjöfart i en farled eller i dess närhet kan leda till en sådan utveckling.



Figur 2. Bilden visar sjökortets markering av farled 540 och 914, samt badanläggningens läge vid Saltsjökvarn, (Källa: Sjöfartsverket, 2026, © Sjöfartsverket tillstånd nr 26-05264).

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar eller kulturhistoriska lämningar finns inom planområdet. I vattenområdet på Stockholmssidan, nordväst om planområdet, har det tidigare legat en oregistrerad båtlämning som borde ha tagits bort i samband med arbetena med ny bräddutloppsledning Henriksdal.



Figur 3. Ortofoton från 2024 och 2025 som visar båtlämningens läge i relation till kommungränsen i svart linje och arbete under 2025 med förläggning av ny bräddutloppsledning, (Källa: Nacka kommun 2026).

Mellankommunala intressen

Bräddutloppsledning

Henriksdals reningsverk är av mellankommunalt (och regionalt) intresse eftersom anläggningen renar avloppsvatten från flera samverkande kommuner i Stockholmsregionen. Stockholm vatten och avfall (SVOA) driver reningsverket. En bräddutloppsledning från Henriksdals reningsverk ligger som närmast cirka 8 meter ifrån föreslagen badanläggning. En servitutszon ligger utmed ledningen. Enligt anmälan om vattenverksamhet (*SVOA, 2023*) är bräddutloppsledningens diameter två meter, och dess utlopp finns cirka 260 meter från strandlinjen. Avloppsvattnet släpps vid botten på cirka 30 meters djup. SVOA har tillstånd att via ledningen släppa ut bräddat avloppsvatten från reningsverket vid till exempel driftavbrott. Vidare framgår att vattenströmningen i Saltsjön generellt sett är komplex. Grundmönstret utgörs av en utgående ytström av sötvatten och en ingående bottenström av saltvatten. Utsläppen från avloppsreningsverken i Bromma och Henriksdal påverkar strömningen så att ett fyrskiktat strömningsmönster kan bildas, framför allt under sommartid.



Figur 4. Situationsplan över badanläggningen i relation till servitutszon tillhörande ny bräddutloppsledning, (Källa: Bluet och Nacka kommun 2026).

Den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUFS) var på granskning fram till den 15 oktober 2025. I plankartan tillhörande granskningsförslaget är området vid Saltsjöqvarn utpekat i som del av central regionkärna och regional stadskärna. Den befintliga pendelbåtssträckningen finns också markerad liksom den befintliga pendelbåtsbryggan, se figur 5.



Figur 5: Del av plankarta från den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, gul oval ring markerar Saltsjöqvarn, (Källa: RUFS 2026).

Kommunala intressen

Översiktlig planering

Av kommunens översiktsplan (2026) framgår att Västra Sicklaön ska vara en kommundel som är dynamiskt växande med både livfulla stadsmiljöer och närhet till grönska.

För delområdet Mb2 Henriksdal/Kvarnholmen anges inriktningen att området utvecklas med mångfunktionell bebyggelse i form av en tät och livfull stadsstruktur som samspelar med områdets karaktär. Saltsjöqvarnsområdet är vidare utpekat som lokalt intresse för kulturmiljövården i översiktsplanen.

I grön- och blåstrukturprogrammet (2025) framgår att vattenrummen är viktiga för Nackas utveckling. Vattnet präglas av historisk användning, i detta fall exempelvis av sjöfart och kvarnverksamhet. Utblickar över vattenrummen och deras spår av mänsklig verksamhet är viktiga kvaliteter.

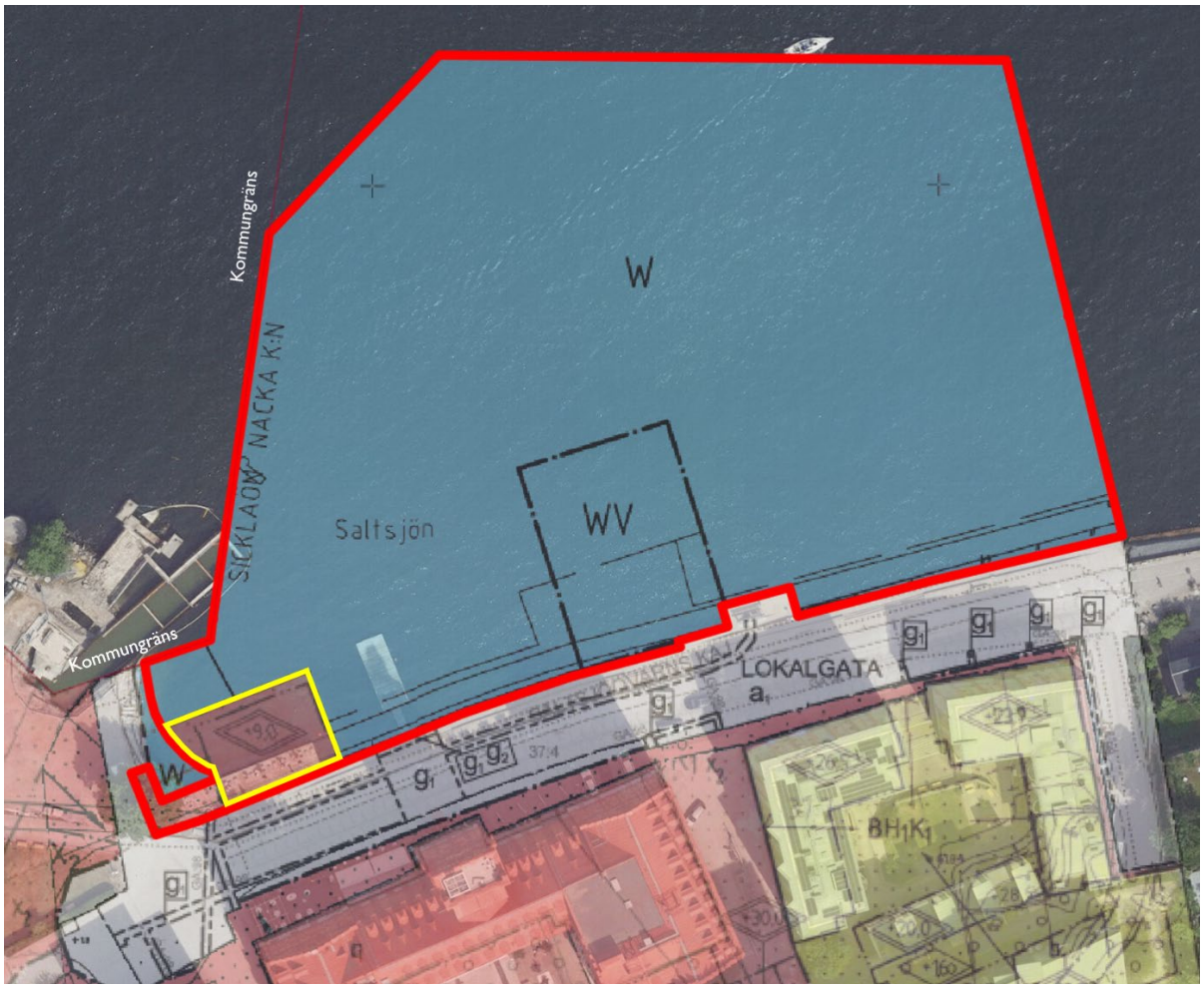
Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen och grön- och blåstrukturprogrammet. Den del av översiktsplanen (2018) som hade betydelse för planförslaget var aktuell enligt 3 kap. 25§ plan- och bygglagen när ärendet påbörjades.

Gällande detaljplaner

Inom föreslaget planområde gäller ändring av detaljplan för Saltsjöqvarn genom tillägg, DP 343 (0182K.2005/11), som vann laga kraft 8 januari 2005, genomförandetiden har gått ut, se figur 6. För det berörda vattenområdet gäller bestämmelsen W, öppet vattenområde samt bestämmelsen WV, vilket anger vattenområde med angöringskaj för skärgårdsfärjetrafik. Ett mindre kajområde längst i sydväst har markanvändningen hotell, museum- och samlingslokaler samt kontor med regleringen prickmark, mark som inte går bebyggas.

I antagandebeslutet för DP 343 undantogs ett cirka 425 kvadratmeter stort område. Det innebär att detaljplan för Saltsjöqvarn, DP 279 (0182K-2001/168), som vann laga kraft den 15 november 2001, genomförandetiden har gått ut, gäller inom det område som undantogs. För området som undantogs gäller användningen R_1, vilken anger hotell, museum- och samlingslokaler, restaurang samt kontor. Inom en rektangulär yta om cirka 330 kvadratmeter får byggnad uppföras till totalhöjden 9 meter över nollplanet. Cirka 100 kvadratmeter av byggrätten ligger på nuvarande kaj. Enligt planbeskrivningen avsågs en låg restaurangbyggnad. Det övriga området inom vilket DP 279 gäller finns regleringen prickmark, mark som inte får bebyggas.

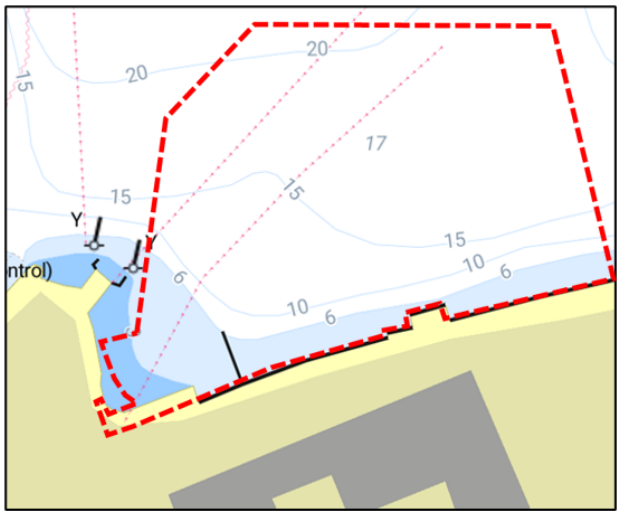
Föreslaget planområde gränsar i söder och väster till detaljplan för Allmänna anläggningar Saltsjöqvarn, Kajen, DP 717, som vann laga kraft 16 juli 2026.



Figur 6. Röd linje visar föreslaget planområde. Gällande detaljplaner är ändring av detaljplan för Saltsjöqvarn genom tillägg, DP 343, och detaljplan för Saltsjöqvarn, DP 279, inom område med gul linje. Planområdet gränsar till detaljplan för Allmänna anläggningar Saltsjöqvarn, Kajen, DP 717.

Vattenområden

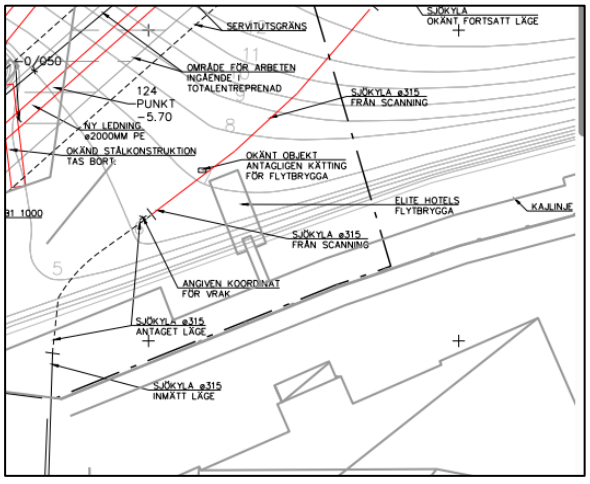
Vattendjupet på berörd plats för planerad badanläggning bedöms vara mellan cirka 5 – 10 meter vid normalvattenstånd, jämför figur 8.



Figur 7: Bild över ungefärligt vattendjup i vattenområdet närmast stranden, samt planområdet i röd streckad linje, (Källa: Sjöfartsverket, 2026, © Sjöfartsverket tillstånd nr 26-05264).

Inom vattenområdet framför Saltsjöqvarn finns en flytbrygga om cirka 68 kvadratmeter med tillhörande landgång, se figur 7 eller 9. Bryggan uppfördes mellan åren 2010 – 2012, och har tidigare använts för hotellverksamheten. Bryggan bedöms inte vara förenlig med gällande detaljplan.

På botten inom berört vattenområde finns också en kylanläggning, se figur 9. Kylanläggningen består förenklat av intag av kylvatten till hotellverksamheten. Kylan i sjövattnet används för att kyla hotellet. Returvattnet släpps sedan ut vid kajanläggningen. Det är en ledning som är förankrad på botten med tyngder där intaget sker på sjöbotten på cirka 30 meters djup. Kylledningen går under den tänkta badanläggningen och vid genomförandet behöver förankring av badanläggningen anpassas till denna kylanläggning.



Figur 8: Pil visar röd linje som är kylanläggning/sjökyla (SVOA, 2024).

Natur- och rekreationsvärden

Naturvärden

SVOA:s bräddutloppsledning ligger intill planerad badanläggning, se figur 4 och 9. Av anmälan om vattenverksamhet för bräddutloppet (SVOA, 2023) framgår att på grund av störnings- och föroreningssituationen i denna del av Saltsjön finns inga kända förekomster av känsliga djur- och växtarter i området för den nya bräddutloppsledningen. Kommunen bedömer att förhållandena är desamma för aktuellt bottenområde. Förhållandena i Saltsjön är på platsen generellt inte särskilt gynnsamma för fiskens reproduktion. Vid tidigare genomförda dykningar några hundra meter öster om berört vattenområde, påträffades ytterst lite bottenvegetation.

Offentliga rum och rekreationsvärden

Det aktuella vattenområdet är tillgängligt för fritidsbåtstrafik. Närmast stranden kan hotellet självt antas vara en målpunkt, och längre ut kan fritidsbåtar ta sig igenom den intilliggande Danvikskanalen. Längs kajen finns ett gång- och cykelstråk.

Strandskydd

Det område som nu är aktuellt för planläggning saknar strandskydd. Strandskydd om 100 meter från strandlinjen i vattenområdet råder i anslutning till planområdet i väster och ett stycke öster föreslagen detaljplan, se figur 10. Inget strandskydd råder i närheten av planområdet inom Stockholms kommun.



Figur 9. Gällande strandskydd i anslutning till föreslaget planområde, (Källa: Nacka kommun, 2026).

Av planbeskrivningen för gällande detaljplan DP 279 framgår att strandskyddet upphävdes för kvartersmark och vattenområde i tidigare detaljplan från 1993, och att strandskydd inte heller fortsättningsvis ska råda inom planområdet för DP 279. Berörd yta på land utgörs huvudsakligen av kvartersmark betecknad som R_1, Hotell, Museum- och samlingslokaler. Ytan består främst av

en byggrätt som möjliggör en restaurangbyggnad. På berörd kajdel bedrivs idag servering sommartid. Av planärendet för gällande detaljplan DP 343 framgår att strandskydd upphävdes av länsstyrelsen för vattenområdet den 7 juli 1982. Vattenområdet betecknas W, Öppet vattenområde samt WV, Vattenområde med angöringskaj för skärgårdsfärjetrafik.

För de delar av befintliga gällande detaljplaner som ersätts med föreslagen detaljplan kommer strandskydd om 100 meter från strandlinjen på land och i vatten att inträda. Strandskyddet föreslås upphävas för de delar av vattenområdet där anläggningen planeras och för en del av kajområdet, se motivering under avsnitt *Konsekvenser och avvägningar* rubrik *Strandskydd.*

Landskapsbild och kulturmiljö

Planområdet ligger öster om Danvikskanalen och vid gränsen mellan Stockholm och Nacka. Här sammanfaller uttrycken för kulturmiljön och landskapsbilden med riksintressets två uttryck närmast Stockholm, skärgårdslandskapets topografi och industrimiljöer vid Nackas norra kust.



Figur 10: Bilden visar kulturmiljön och skärgårdslandskapets topografi vid Saltsjöqvarn, (Källa: Nacka kommun, 2026).

Förkastningsbrantens betydelse för bebyggelseutvecklingen vid kusten är fortsatt tydligt avläsbar genom bebyggelsens placering på olika nivåer i landskapet. På kajnivå står Danvikens hospital, före detta saltbruket som senare blev mentalsjukhus och den äldsta delen av Saltsjöqvarn. Mellan kajnivån och den högsta bergsplatån som präglas av Danvikshem leder flera trappkopplingar.



Figur 11. Bilden visar planområdet med röda streck och Danvikens hospital med oval ring med svarta streck, (Källa: Nacka kommun, 2026).

Industrimiljön vid Saltsjöqvarn visar en lång historisk kontinuitet från saltbruket som etablerades på 1680-talet till den storskaliga kvarnanläggningen, med den monumentala stora kvarnen från 1888–90 och mannagrynskvarnen från 1920-talet. I området ligger också hjärtat för den industriella utvecklingen, Danvikens hospitals huvudbyggnad från 1720-talet med dess delvis återskapade park. Hospitalet var drivande bakom industrietableringarna redan från starten på 1500-talet. Förutom bebyggelsen i sig är den äldre bebyggelsen placering vid kajen ett tydligt avläsbart karaktärsdrag som berättar om vattenvägarnas betydelse för industrietableringarna. Sjötransporterna var avgörande både för införsel av spannmålsråvaran och för utskeppning av de färdiga produkterna.

Området har sedan början av 2000-talet omvandlats genom att den äldre bebyggelsen har getts nya funktioner och nya bostadshus har uppförts. De nya byggnaderna har placerats och anpassats till området på ett bra sätt och utgör tydliga årsringar, och området karaktäriseras av en tät och hög bebyggelse med variation i material och kulörer. De två kvarnbyggnaderna präglar fortsatt miljön.

Bebyggelsemiljö

Bebyggelse

Inom planområdet finns ingen bebyggelse. En mindre del kajanläggning finns i den sydvästra delen av planområdet, en mindre flytbrygga finns dessutom invid kajen framför hotellet, i övrigt är det öppet vattenområde.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Saltsjöqvarn (som ligger utanför planområdet) är utpekad som lokalt intresse för kulturmiljövården i översiktsplanen. Den stora kvarnbyggnaden uppfördes av företaget Holmberg & Möllers Qvarn AB (senare Saltsjöqvarn) åren 1888–90 efter ritningar av arkitekten A.W. Bergström. Det är en borgliknande anläggning i rött tegel i för det sena 1800-talet tidstypiska historiserande stil där gestaltningen dolde insidans produktionsteknik. Fasaderna präglas av symmetri där ett högt framskjutande mittparti som är krönt av ett högt krenelerat torn flankeras av två flyglar som har drag av stora medeltida lagerhus. Den monumentala fasaden vänder sig mot vattnet och farleden. Från verksamheten som växte med åren återstår även mannagrynskvarnen från 1920-talet. Efter att verksamheten lades ner 1989 revs de övriga byggnaderna och 1996 förvärvades området av NCC som började utveckla området med nya funktioner.

Enligt tillhörande förhållningssätt i översiktsplanen ska områdets komplexa struktur bevaras och karaktärsskapande platsbildningar, stråk och gaturum behållas och förstärkas. Industrikaraktären behålls för att bevara den historiska läsbarheten. Endast mindre kompletteringar är möjliga och ska utformas som tydliga nya årsringar.

Gator, trafik och parkering

Gång- och cykeltrafik

Längs med strandlinjen och kajen, utanför planområdet, går en gång- och cykelväg som förbinder området med Danvikstrand och Danviksbron samt centrala Stockholm. Gång- och cykelvägen har en viktig funktion för allmänheten, då den utgör ett pendlingsstråk längs kusten som leder fram till pendelbåtsbryggor och centrala Stockholm.

Kollektivtrafik

En befintlig pendelbåtsbrygga för pendelbåtstrafik ligger utmed kajen. Hållplatsen heter Saltsjöqvarn. Bryggan trafikeras av pendelbåtslinje 80 som går mellan Nybroplan och Ropsten. Turtätheten kan beskrivas som halvtimmestrafik under större delen av dagen, men med kvartstrafik under morgonens och eftermiddagens rusningstid.



Figur 12. Linjekarta för pendelbåtslinje 80, (Källa SL, 2026).

Teknisk försörjning

Den tekniska försörjningen av betydelse för planförslaget finns utanför planområdet.

Dagvattenledningar inom kajen är redan utbyggda och kommer genom detaljplanen Allmänna anläggningar Saltsjöqvarn - Kajen (DP 717) att bli kommunala. Kommunen ansvarar för drift och underhåll av dessa ledningar.

Planområdet bedöms kunna ansluta till befintliga ledningar för färskvatten som finns vid hotellet. Spillvattennätet från bebyggelse i närområdet inklusive hotellet leds till en pumpstation som är förlagd inom fastigheten Sicklaön 37:58. Från pumpstationen pumpas därefter spillvatten till NVOA:s förbindelsepunkt vid västra Finnbodavägen. Spillvatten leds därefter till Henriksdals reningsverk. Spillvattenledningarna ingår i en gemensamhetsanläggning, Sicklaön ga:98, se figur 12.



Figur 13. Fastigheter inom rödstreckad linje ingår i gemensamhetsanläggningen Sicklaön ga:98. Gemsamhetsanläggningen ansvarar bland annat för spillvattennätet inom detta område, (Källa Nacka kommun, 2026).

Elförsörjning finns utbyggt inom området och det finns bland annat ledningsdragning för gatubelysning i gatan. Det behov av elförsörjning som badanläggningen har kommer utredas vidare inför granskning.

Fastighetsägaren ansvar själv för snöröjning inom planområdet, vilket är ett mindre kajområde.

Ytvatten och dagvatten

Dagvatten

Såvitt känt finns i nuläget ingen dagvattenhantering inom den mindre delen av kajanläggningen som ingår i planen.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Miljökvalitetsnormer (MKN) är bindande nationella föreskrifter för bland annat föroreningsbelastning på ytvatten i hav, sjöar och vattendrag samt på grundvattenförekomster. Normerna anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas med utan olägenheter av betydelse. En detaljplan får inte medverka till att MKN överskrids.

Recipient för planområdet är vattenförekomsten Strömmen. Miljökvalitetsnormen för ekologisk status i Strömmen är otillfredsställande fram till år 2039 där samhällsviktig infrastruktur i form av

hamnverksamhet motiverat ett mindre strängt krav. Kvalitetsfaktorerna får dock ej försämras. Ekologisk status idag klassas som otillfredsställande.

Miljökvalitetsnormen för kemisk status i Strömmen är god status. Kemisk status idag klassas som uppnår ej god status. Längre tidsfrister finns för ett antal ämnen där åtgärder behöver sättas in för att uppnå god status år 2027. Ett generellt undantag för samtliga vattenförekomster finns för PBDE (polybromerade difenyletrar) och kvicksilver på grund av atmosfärisk deposition.

Hälsa och säkerhet

Översvämning till följd av havsnivåhöjning

Av underlag till anmälan om vattenverksamhet för SVOA:s bräddavloppsledning framgår att högsta högvattenstånd (HHW - det högsta uppmätta eller beräknade vattenståndet) för Saltsjön är + 1,38 i höjdsystemet RH 2000.

Ny bebyggelse behöver lokaliseras, placeras och utformas så att den är lämplig med avseende på risken för översvämning. Länsstyrelsens rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå längs Östersjökusten i Stockholms län – med hänsyn till risken för översvämning (Fakta 2021:16) innebär att ny bebyggelse behöver placeras ovanför nivån 2,7 meter i höjdsystemet RH2000.

Enligt MSB:s översvämningsportal (MSB har bytt namn till MCF, Myndigheten för Civilt Försvar) finns det delar av intilliggande kajområde som kan drabbas av översvämning till följd av havsnivåhöjning, jämför figur 13.



Figur 14. Översvämmad markyta vid havsnivå 2,7 meter (RH 2000), planområdet illustrerat med röd streckad linje, (Källa: Översvämningsportalen, MSB/MCF, 2026).

Geotekniska förhållanden

Av Sveriges geologiska undersöknings (SGU) övergripande kartering av marina jordarter framgår att botten består av fyllnadsmaterial, se figur 14.



Figur 15. Marina jordarter där rödrandig markering är fyllnadsmaterial och gul markering är glaciallera, planområdet visas med svart streckning, (Källa: SGU 2026).

SVOA:s bräddutlopp ligger invid planerad badanläggning. Enligt anmälan om vattenverksamhet för bräddutloppet (SVOA, 2023) utgörs sjöbotten enligt utförda sonderingar generellt av mycket lösa sediment, främst bestående av gyttja och dy. Närmast land varierar mäktigheten mellan 1,5 - 3 meter, för att cirka 50 - 60 meter ut från land, öka till cirka 10 meters mäktighet. Därunder övergår det lösa sedimentet i cirka 10 meter till något fastare gyttja/lera med inslag av sand och silt.

Skred och erosion

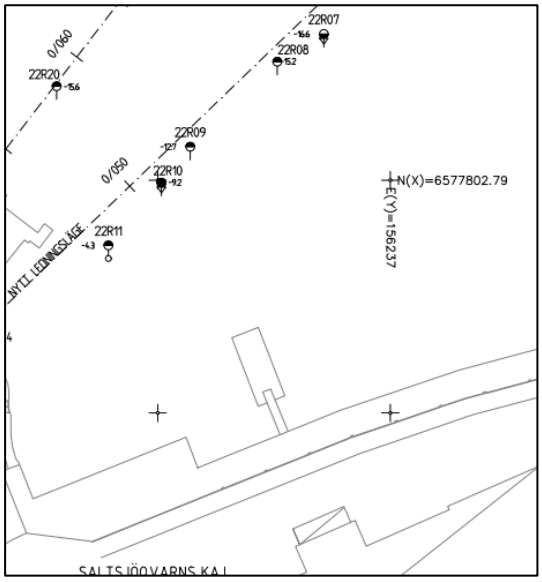
Enligt SGU:s övergripande jordartkartering består det ytliga jordlagret på land av fyllnadsmaterial. Strandnära områden som inte utgörs av morän eller berg bör generellt behandlas som aktsamhetsområden. En generell risk förekommer inom område som ligger mindre än 50 meter från närmaste strandlinje om området ligger under högsta kustlinjen och om det inte är berg eller morän i området. I figur 15 syns att strandområdet ligger inom ett aktsamhetsområde för strandnära skred.



Figur 16. Aktsamhetsområde med förutsättning för strandnära skred markerat med gult, planområdet illustrerat med röda streckning, (Källa: SGU 2026).

Föroreningar

Det har funnits varvsverksamhet vid området runt Saltsjöqvarn i århundraden, och även senare tids utsläpp från urbana områden har påverkat sedimenten som är förorenade. Av anmälan om vattenverksamhet för nytt bräddutlopp vid Saltsjöqvarn, Henriksdal (SVOA, 2023) framgår att metallhalterna i Saltsjöns sediment generellt är måttliga till höga och kvicksilverhalterna mycket höga. Genomförd miljöteknisk mark- och sedimentundersökning (SVOA, 2024) visar att sedimenten innehåller betydande föroreningar, jämför figur 16. Flertalet av föroreningarna, bland annat metaller, påträffades i halter över MKM (Mindre Känslig Markanvändning) i både ytligt och djupt sediment. Arbetet med bräddutloppet har skett med försiktighetsmått med hänsyn till grumlingsrisken och de förorenade sedimenten.



Figur 17: Planritning med provtagningspunkter, (Källa: SVOA, 2024)

Kommunen bedömer att provtagning är gjord i så nära anslutning till nu aktuellt planområde att den bekräftar att föroreningar finns även i sedimenten inom planområdet. Länsstyrelsens beslut om anmälan om vattenverksamhet för bräddutloppsledningen (2024-03-12, dnr 59835-2023) innehåller att antal försiktighetsmått, bland annat i syfte att minimera föroreningsspridningen från grumlande arbeten i vattenområdet.

Buller

Området är förhållandevis opåverkat av trafikbuller. Fartygsbuller från farleden i norr exponerar dock Saltsjöqvarn för visst buller. Servering sker tidvis idag på berörd kajyta samt vid fasaden utanför hotellet. Det finns inga kända inrapporterade bullerklagomål på de verksamheterna.

Detaljplanen möjliggör en ny badanläggning och det behöver beaktas att den nya verksamheten inte ger upphov till buller som är störande för framförallt närboende.

Luftkvalitet

Eftersom planområdet omfattar ett större vattenområde är platsen välventilerad.

Miljökvalitetsnormer för luft

Miljökvalitetsnormer (MKN) är bindande nationella föreskrifter för bland annat luftkvalitet. Normerna anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas med utan olägenheter av betydelse. En detaljplan får inte medverka till att MKN överskrids.

SLB (Stockholms Luft- och Bulleranalys) har på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund tagit fram övergripande luftföroreningskartor över bland annat Nacka kommun. Beräkningarna visar att dygnsmedelhalterna av partiklar (PM10) och kvävedioxider (NO_2) inom planområdet är klart under gränsvärden.

Risk för olyckor

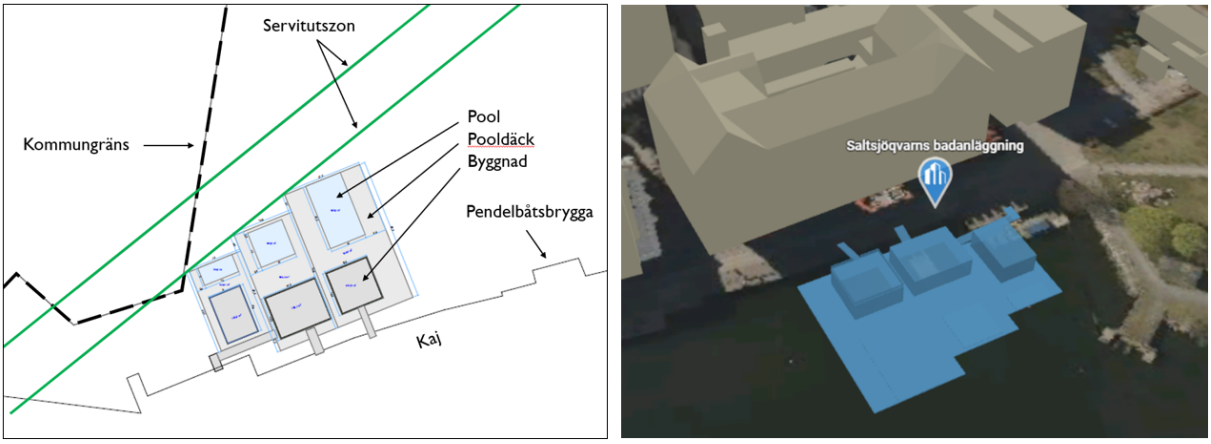
Den olycksrisk som finns i området är kopplat till farleden och risken för påsegling om ett fartyg eller en fritidsbåt kommer ur kurs. Det finns en rad felhändelser som kan orsaka påsegling, se underlaget maritim riskbedömning (WSP, 2024). Följande typer av felhändelser är möjliga orsaker.

- Oavsiktlig avvikelse från korrekt passagelinje orsakad av mänskligt misstag.
- Oönskat bortfall av framdrivning orsakad av tekniskt fel, exempelvis blackout.
- Oönskad gir till påseglingskurs orsakad av tekniskt fel, exempelvis roderfel/låst roder.

Detaljplanens innehåll

Övergripande struktur

Planförslaget innebär att vattenområde framför Saltsjöqvarn planläggs för en flytande bad- och konferensanläggning och öppet vattenområde omkring. Badanläggningen planeras utformas med betongpontoner och en stålpråm som fogas samman och täcks med ett trädäck med pooler och byggnader.



Figur 18. Bilden till höger visar en skiss av en möjlig utformning av badanläggningen, en situationsplan. Bilden till höger är 3D-modell av situationsplanen sedd snett från norr, (Bluet och Nacka kommun 2026).

Bebyggelsemiljöer

Tillkommande bebyggelse

Detaljplanen möjliggör för en flytande bad- och konferensanläggning (**R_1**). Eftersom vattenområde planläggs som kvartersmark betyder det att planen behöver begränsa utfyllnad och endast en flytande anläggning är möjlig. Badanläggningens däck, det vill säga ytan innanför anläggningens/pontonernas kanter får ha en största area av 1800 kvadratmeter (**e_3**). Området för kvartersmark (i vattenområde) inom vilket badanläggningen kan placeras är cirka 2 250 kvadratmeter. En större kvartersmark för badanläggningen ges för att ge viss flexibilitet att kunna placera badanläggningen på ett lämpligt sätt när anläggningen byggprojekteras.

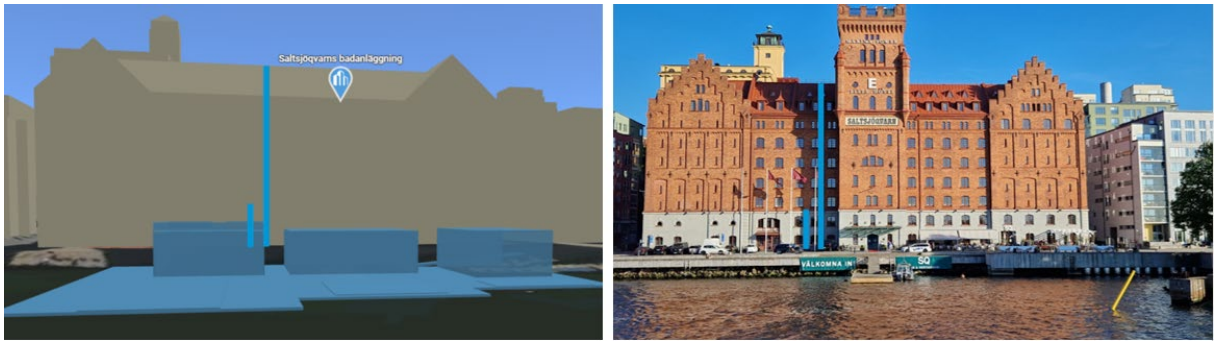
Byggnader på badanläggningen får uppföras med en största sammanlagd byggnadsarea (**e_1**) på 500 kvadratmeter. Byggnader på badanläggningen får uppförs med en högsta nockhöjd (**h_1**) på 5,1 meter, mätt från vattennivån. Den slutliga placeringen av byggnader på anläggningen är inte bestämd i detta skede av planprocessen. Avsikten är dock att pooler ska placeras ut mot farleden och byggnader närmare mot kajen med anledning av risken för påsegling. Byggnader måste därför placeras minst 8 meter från badanläggningens kanter (**m_1**) som vetter mot farleden i norr och öster. 8 meter från kanter har valts för att kunna motsvara hur byggnader är föreslagna enligt

situationsplanen. Ur säkerhetssynpunkt ska byggnader på badanläggningen också ha fönster för uppsikt mot farleden i norr och öster (**m**$_2$) samt utrymningsmöjligheter (**m**$_3$) bort från farleden. Badanläggningen ska placeras och utformas (**m**$_4$) så att dess kant mot farleden i norr är parallell med kajen och dess östra kant är vinkelrät mot kajen. Syftet med bestämmelsen är att höja säkerheten och minska risken för en rätvinklig (90-graders) kollision mellan en farkost och badanläggningen. En kollision i rät vinkel bedöms kunna medföra större konsekvenser, eftersom en större andel av farkostens rörelseenergi då kan överföras till badanläggningen.

Utformning och anpassning

Badanläggningen och byggrätten för byggnader har anpassats till kulturmiljön vid Saltsjöqvarn. Den maximala nockhöjden på 5,1 meter mätt från vattennivån innebär att byggnader kommer att nå upp till något över halva höjden av Saltsjöqvarns två gråmålade sockelvåningar. Byggnaderna ska utformas (**f**$_1$) så att de underordnar sig Saltsjöqvarns huvudbyggnad, på fastigheten Sicklaön 37:5, och att val av material och kulör ska göra att Saltsjöqvarns sockel är avläsbar, sett utifrån vattnet. För att undvika att byggnader på badanläggningen skulle kunna uppfattas som en större massiv byggnad får en byggnad som störst vara 210 kvadratmeter (**e**$_2$) och det ska vara 3 meter mellan byggnader (**p**$_1$) så att mellanrum och siktlinjer skapas.

I en vy gjord i 3D-modell, exempelvis en vy från en förbipasserande pendelbåt, bedöms badanläggningen ge viss påverkan på Saltsjöqvarns sockel, men byggnadens fasaduppbyggnad och monumentalitet bedöms fortsatt vara avläsbar. Gestaltningen kommer att arbetas vidare med till granskningsskedet och ytterligare illustrationer av förslaget tas fram.



Figur 19. 3D-modellen till vänster illustrerar reglerade avstånd mellan byggnader i planen vilket möjliggör siktlinjer mellan byggnader och att Saltsjöqvarns sockel är avläsbar från sjösidan. Byggnader på badanläggningen blir lägre än Saltsjöqvarns gråmålade sockel, vilket illustreras med blåa staplar som referenser, (Källa, Nacka kommun 2026).

Utemiljö på kvartersmark kajen

Inom planområdet ingår också ett mindre kajområde, cirka 200 kvadratmeter, som ges användningen bad- och konferensanläggning (**R**$_2$) som syftar till att bekräfta dagens användning. Idag nyttjar hotellet kajområdet för servering under del av året. Kajen kan utgöra en stödfunktion

till badanläggningen och en ramp eller landgång kan ansluta till kajen. Användningen har getts ”prickmark” såsom i gällande plan, vilket innebär att byggnad inte får uppföras.

Landgång

Badanläggningen kan förutom angöras från kajområdet inom planområdet även angöras från ett område längs med kajen mitt framför hotellets entré. I detaljplanen för Allmänna anläggningar Saltsjöqvarn, Kajen, DP 717, finns möjlighet att bilda ett servitut för infästning av brygganordning och landgång inom ett cirka 10 meter brett område.

Förankring

Badanläggningen förankras i sjöbotten antingen genom kedjor eller pålar. Förankringen planeras utföras på sådant sätt att badanläggning kan följa vattennivåns höjdläge, men i huvudsak fixeras i ett läge. Anläggningen avses placeras cirka 3 meter från kajen. Val av förankringsmetod designas i ett senare skede.

Gator och trafik

Kajen framför Elite hotell är allmän plats och lokalgata med fordonstrafik. Gång och cykelbana finns även längs med kajkanten.

Planförslaget bedöms preliminärt innebära att antalet fordon ökar med cirka 50 per dag.

Parkering

Parkering för besökare till badanläggningen avses lösas utanför planområdet, i det befintliga parkeringshus som finns i anslutning till befintligt hotell på fastigheten Sicklaön 37:5. Eftersom hotellet är samma verksamhetsutövare som för den föreslagna badanläggningen bedöms det gå att säkerställa tillgång till parkeringsplatser. Kommunen har inga fastställda parkeringstal för andra användningar än bostäder, i stället ska ett rimligt parkeringsbehov utredas och bedömas i samband med detaljplanen för att se att behovet kan tillgodoses. Platsen har god tillgång till kollektivtrafik, inte minst pendelbåtstrafik, vilket bör beaktas gällande bedömning av parkeringsbehov. För badanläggningen kan ett parkeringstal om 0,1 för besökare övervägas. Det skulle i sådant fall innebära 5 parkeringsplatser för ett scenario att anläggningen kan emotta 50 besökare.

Parkeringstalet för cyklar är 0,3 per besökare, vilket bör klaras på platsen invid hotellet, då det är samma verksamhetsutövare.

En närmare beskrivning av trafik- och parkeringsbehov göras till granskningsskedet.

Vattenområden

Den del av planområdet utanför kajen där flytande bad- och konferensanläggning inte möjliggörs, regleras som öppet vattenområde (**W1**).

Strandskydd

Idag gäller inget strandskydd inom föreslaget planområde. Vid planens antagande återinträder strandskydd. Strandskydd föreslås dock upphävas inom all kvartersmark men ska återinträda inom öppet vattenområde och gälla tills vidare.

Vattenverksamhet

Uppförandet av anläggningen utgör en vattenverksamhet. För att få bedriva vattenverksamhet behöver verksamhetsutövaren oftast göra en anmälan till länsstyrelsen eller ansöka om tillstånd hos mark- och miljödomstolen. En anmälan eller ett tillstånd behöver vara klart innan detaljplanen kan antas.

Miljö- och klimatambitioner i stadsbyggandet i Nacka

Det finns en politiskt antagen strategi för miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka. Strategin ska vara vägledande i stadsutvecklingen genom att miljö- och klimatarbetet förankras tidigt i stadsbyggnadsprojekten samt i de olika skedena i stadsbyggnadsprocessen.

I projekten ska Nacka kommun och byggaktör diskutera projektspecifika ambitioner samt åtgärder för att nå strategins inriktningar. Inriktningarna är följande:

- Tillgängliga och utvecklade park- och naturområden
- Hållbart resande och mobilitet
- Energieffektivt, attraktivt och sunt byggande
- Hållbar hantering av vatten i bebyggelsen
- Hållbar avfallshantering och återbruk
- Anpassning till framtida klimat

Arbetet med miljö- och klimatambitioner sker i detta fall efter detaljplanens samråd.

Motiv till detaljplanens regleringar

Här nedan följer kommunens redovisning av motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen, det vill säga en beskrivning av varför regleringen behövs. Syftet är att underlätta tolkningen av detaljplanen, framför allt vid kommande bygglovsprövning.

Plangräns: Avgränsningen av detaljplanen inom vattenområdet är anpassad för att kunna ersätta gällande, underliggande, detaljplan. I söder läggs plangräns mot kajen och allmän plats som utgörs av detaljplanen för Allmänna anläggningar Saltsjöqvarn, Kajen. Ett cirka 200 kvadratmeter stort kajområde i sydöst ingår i planområdet och avgränsas mot söder och i väster av detaljplan för Allmänna anläggningar Saltsjöqvarn, Kajen, DP 717.

Användningsbestämmelser

W_1 – syftar till öppet vattenområde. Inom vattenområde får inga anläggningar förekomma eftersom båttrafik är frekvent förekommande i området.

R_1 – syftar till att möjliggöra utveckling av den närliggande befintliga hotell- och konferensanläggningen. Regleringen syftar till även till att begränsa utförandet av anläggningen till flytande konstruktion. I användningen ingår konferensutrymmen, bad och pooler, bastu, spa, omklädningsrum, dusch och toaletter, servering, bar. Mindre kök för enklare servering som komplement till barverksamhet är möjligt. Endast användning restaurang är inte avsedd. Hotellrum är inte avsedd.

R_2 –syftar till att bekräfta dagens markanvändning och kan användas för stödfunktion till verksamhet som avses på den flytande bad- och konferensanläggningen. Exempelvis kan en ramp eller landgång kan ansluta till kajen från badanläggningen. Servering kan bedrivas inom användningen.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

prickmark – syftar till att bekräfta pågående markanvändning och inte tillåta ny byggnad på det cirka 200 kvadratmeter stora kajområdet.

h_1 – syftar till att bebyggelsen på badanläggningen ska vara tillräcklig för att möjliggöra den verksamhet som avses bedrivas i byggnaderna samtidigt som byggnaders höjd anpassas till omgivningen och minimerar påverkan på framför allt intilliggande Saltsjöqvarn och områdets kulturmiljö. Byggnader ges en nockhöjd på +5,1 meter över vattenytan. +5,1 meter motsvarar högsta nivå över vattennivå på byggnads nock enligt framtagen skiss på sektion.

m_1 – syftar till att styra dispositionen av byggnader på badanläggningen och reducera konsekvenserna vid en händelse av påsegling och därför får inte byggnad uppföras närmare än 8 meter från pontonens/badanläggningens kant i norr och öster. En händelse med påsegling bedöms troligast från norr eller öster.

m_2 – syftar till att reducera konsekvenser vid en händelse av påsegling. Utrymmen där personer kan vistas mot norr och öster ska ha fönster så att uppmärksamhet finns om utrymning krävs.

m_3 – syftar till att reducera konsekvenser vid en händelse av påsegling. Utrymning av badanläggningen ska därför gå att genomföra bort från farleden.

m_4 –syftar till att styra placering och disposition av badanläggningen och reducera konsekvenserna vid en händelse av påsegling. Pontonens/badanläggningens norra kanter mot farleden ska vara parallella med kajen. Kanter mot öster ska vara rätvinkliga mot kajen. Kanternas placering i specifik riktning reducerar risk för påsegling i rät vinkel (90 grader) mot badanläggningen. En kollision i 90 grader medföra störst konsekvenser då energin i en sådan kollision är som störst.

f_1 – syftar till att styra gestaltning på tillkommande byggnader på badanläggningen så att dessa underordnar sig Saltsjöqvarns huvudbyggnad och säkerställer att områdets kulturmiljö inte påverkas negativt.

a_1 – syftar till upphävande av strandskydd. Motivering och särskilda skäl för upphävande av strandskydd anges under rubriken *Strandskydd* i avsnittet med konsekvenser och avvägningar.

e_1 – syftar till att tillåta en tillräcklig sammanlagd byggnadsarea för att möjliggöra en långsiktigt funktionell verksamhet på badanläggningen på ett sätt som säkerställer att områdets kulturmiljö inte påverkas negativt.

e_2 – syftar till att dela upp byggrätten på flera byggnader vilket utgör en anpassning till områdets kulturmiljö och minskar negativ påverkan på Saltsjöqvarns huvudbyggnad.

e_3 – syftar till att tillåta en största area för den flytande badanläggningen.

p_1 – syftar till att ett minsta avstånd om 3 meter hålls mellan byggnader på badanläggningen vilket utgör en anpassning till områdets kulturmiljö och minskar negativ påverkan på Saltsjöqvarns huvudbyggnad.

Genomförandetid: regleringen med en genomförandetid på fem år motiveras av att detaljplanen inte innebär några omfattande utbyggnader av allmän plats varvid fem år bedöms vara tillräcklig för att genomföra detaljplanen.

Konsekvenser och avvägningar

I detta avsnitt beskrivs konsekvenserna av detaljplanen samt kommunens bedömning och avvägningar.

Riksintressen

Riksintresse för kommunikationer (farled)

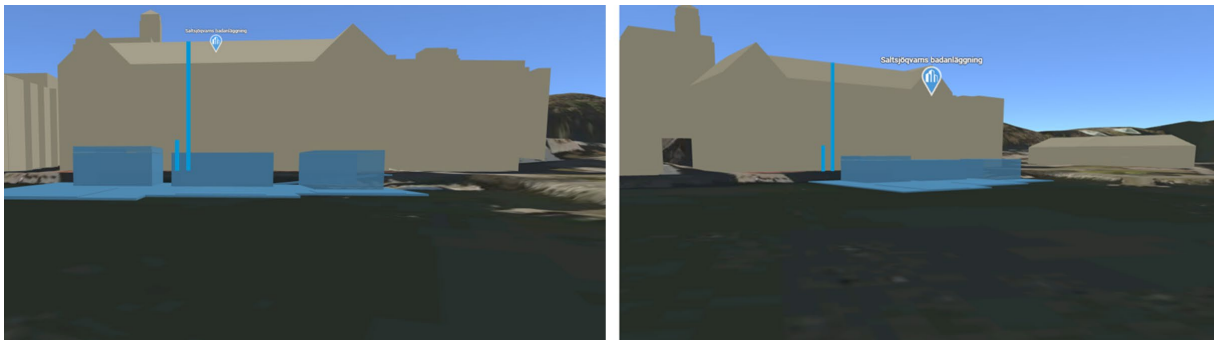
Kommunen har tidigare haft samtal med berörda parter, bland annat Länsstyrelsen i Stockholms län och Sjöfartsverket, om vilken typ av utveckling längs Nackas norra kust som skulle kunna påverka farledens funktion negativt. Det har dock inte gått att klarlägga eller definiera omfattning på en ny användning som skulle kunna påverka funktionen i farleden negativt. Kommunens bedömning är därför att planförslaget är en möjlig och lämplig användning.

Den sammantagna bedömningen utifrån intervjuer genomförda i den maritima riskbedömningen *(WSP, 2024)* är att den planerade badanläggningen inte kommer försvåra användandet av farleden och därför inte utgöra påtaglig skada på riksintresset.

Riksintresse för kulturmiljövården

För riksintresset Norra Sicklaön och norra Saltsjö-Boo -Älvvik -Vaxholm-Oxdjupet - Lindalssundet-Norra Värmdölandet bedöms den föreslagna badanläggningen ge vissa till måttliga negativa konsekvenser på kulturmiljön och landskapsbilden. Bedömningen grundar sig på att anläggningen under fortsatt planprocess kan ges en gestaltning som anpassas till områdets karaktär och att de föreslagna volymerna och fotavtryck behålls. Bedömningen utgår vidare ifrån att den restaurangpaviljong framför kvarnbyggnadens norra fasad som medges i gällande detaljplan kan, om den skulle bli aktuell, uppföras.

Den föreslagna badanläggningen ger en direkt påverkan på Saltsjöqvarns borgliknande industribyggnad som präglar vattenrummet i den västligaste delen av riksintresset. Kvarnbyggnaden kommer dock inte att påverkas fysiskt av förslaget, utan påverkan sker genom vyer och ändrad läsbarhet. Den övriga kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen vid kajen påverkas indirekt genom att upplevelsen av kajmiljön förändras.



Figur 20. Bilden visar två vyer ur en 3D-modell. Blåa staplar på bilden är uppskattad relation till Saltsjöqvarns sockel och taknock. Bilden till vänster är en vy relativt nära vattenytan och den högra är från en lite högre höjd över vattnet, (Källa: Nacka kommun, 2026).

Påverkan är främst visuell genom att vyerna längs med kajen och från farleden påverkas. Kajområdet i sig är påtagligt påverkad av omvandlingen under början av 2000-talet. Under kvarnindustrin har det vid olika perioder funnits både bebyggelse och tekniska anläggningar vid kajen, för sjötransporter och andra funktioner. Idag saknas allt detta. Kajen har smalnats av och präglas idag av nya funktioner som pendelbåtsbrygga, sittplatser och uteserveringar. I vyerna längs med kajen kommer badanläggningen därför att kunna läsas som en del av den omvandlade miljön där kvarnbyggnaden, genom badanläggningens låga höjd och mindre volymer, fortsatt präglar platsen och fungerar som landmärke i vyerna från farleden och längs med kajen. Läsbarheten av de kulturhistoriska sambanden mellan kvarnen och de andra värdebärande byggnaderna och anläggningarna i området bedöms inte påverkas.

Den föreslagna badanläggningen är en friliggande konstruktion på vattnet som kommer att nås från kajen via bryggor. Anläggningen är både flyttbar och demonteringsbar och kan läsas som en tillfällig anläggning, även om detaljplanen ger en permanent byggrätt.

Alla ändringar och tillägg inom riksintresset bidrar till de kumulativa effekterna. Badanläggningen bedöms inte påverka möjligheterna att bruka och förvalta den kulturhistoriskt värdefulla miljön vid Saltsjöqvarn och dess bidrag till de kumulativa effekterna bedöms som litet.

Under den fortsatta planprocessen är det viktigt att arbeta vidare med gestaltningen så att anläggningen tydligt underordnar sig Saltsjöqvarns huvudbyggnad både i vyerna från farleden och i närmiljön.

Riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården bedöms inte påverkas av detaljplanen. I vyerna från både Stockholm och Djurgården är badanläggningen till stora delar skymd av Danvikskanalen och Stadsgården. Detta gör att förslaget inte ger någon påverkan på öppna vattenrummen och utblickarna från gaturummen mot vattnet eller läsbarheten mellan den täta staden och det gröna parklandskapet på Djurgården.

Stadsbild

Förslaget bedöms ge upp till viss negativ påverkan på stadsbilden lokalt vid Saltsjöqvarn. Den monumentala kvarnbyggnaden kommer fortsatt att prägla platsen. Vid rörelse längs med kajen kommer badanläggningen kunna läsas tillsammans med flera befintliga anläggningar och strukturer som pendelbåtsbryggan, kanalmynningen och hotellets olika uteserveringar. Skalan är större, men genom medveten och anpassad gestaltning kan anläggningen ge ett positivt bidrag genom att platsen tillförs fler besökare och mer stadsliv. För att säkerställa detta behöver gestaltningen arbetas vidare med under planprocessen.

Natur och rekreation

Naturmiljö

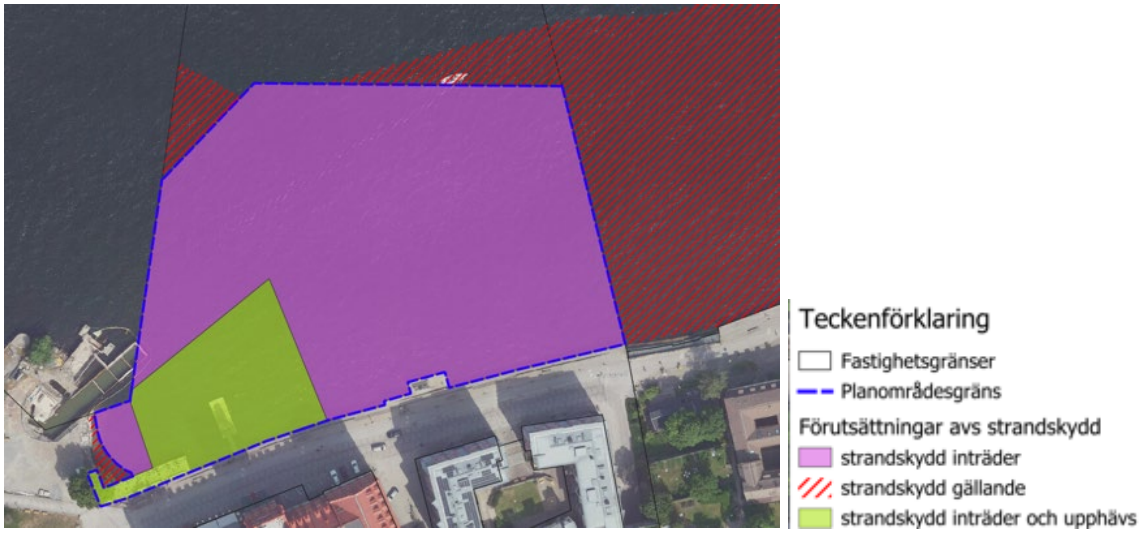
Badanläggningen är förhållandevis stor, och den kommer att skugga ett större bottenområde. Dock tyder tidigare undersökningar på att botten är starkt påverkad och att det i stort sett saknas naturvärden på platsen. Kommunen bedömer därför att påverkan på eventuella naturvärden blir försumbar.

Rekreation

Båtlivets möjlighet att röra sig i området begränsas av anläggningen, men då vattenområdet i sin helhet är stort bedöms inskränkningen här vara obetydlig. Det intilliggande gång- och cykelstråket bedöms inte påverkas.

Strandskydd

När del av gällande detaljplaner upphävs och ersätts med nu aktuell detaljplan kommer 100 meter strandskydd från strandlinjen på land och i vattenområdet att återinträda inom planområdet. Kommunen får, när den antar en ny detaljplan, upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl för det enligt 7 kap. 18 e § miljöbalken (MB) och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses i planen väger tyngre än strandskyddsintresset, jämför 4 kap. 17 § PBL. Enligt 7 kap. 18 i § MB ska ett beslut om att upphäva strandskyddet även säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. För detaljplanen för Saltsjöqvarns badanläggning avser kommunen att upphäva strandskyddet för vattenområdet där badanläggningen planeras samt för befintlig del av kajen med servering, jämför figur 19.



Figur 21. Gällande strandskydd samt strandskydd enligt förslag till detaljplan, (Källa: Nacka kommun, 2026).

Det särskilda skäl som kommunen åberopar för att upphäva strandskyddet för planerad badanläggning är 7 kap. 18 e § punkt 4 MB: att området som upphävandet avser behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området.

Hotellet önskar utveckla sin verksamhet genom att etablera en flytande bad- och konferensanläggning i direkt anslutning till hotellet i Saltsjöqvarn. Projektet bygger vidare på hotellets befintliga profil inom rekreation, wellness och besöksnäring, och syftar till att skapa en året-runt-öppen destination i vattenrummet. Anläggningen riktar sig både till hotellgäster, boende i närområdet och andra besökare.

Hotellet har idag en badanläggning inrymd i huvudbyggnaden. Efterfrågan är emellertid stor, och hotellbyggnaden rymmer inte en utökning av befintlig anläggning. Byggnaden har kulturhistoriska värden som gör det svårt att bygga till och möjligheterna att utveckla verksamheten inom befintliga näraliggande ytor på land är starkt begränsade. Det är en fördel om planerad anläggning kan ligga i direkt anslutning till befintlig byggnad. Platsen vid kajen har bedömts vara lämplig för ändamålet.

Det vattenområde där badanläggningen planeras betecknas som öppet vattenområde i DP 343. I DP 279 är nuvarande vattenområde som planeras för badanläggning planlagd med användningen R_1, vilket anger hotell, museum- och samlingslokaler, restaurang samt kontor. Inom cirka 150 kvadratmeter av vattenområdet som föreslås få upphävt strandskydd får byggnad uppföras till totalhöjden 9 meter över nollplanet. På platsen finns en brygganläggning, se även under rubriken *Förutsättningar* och *Vattenområde*. Utan bryggan hade det berörda vattenområdet varit öppet och allemansrättsligt tillgängligt för exempelvis båtlivet. Det båtliv för allmänheten som antas förekomma i området är fritidsbåtar, sannolikt främst passerande till eller från Danvikskanalen. Fysiskt utgör dels bryggan för pendelbåtstrafiken, dels piren nordväst om planerad badanläggning begränsningar för obehindrad passage längs stranden. Pendelbåtstrafiken bedöms också tidvis inskränka på möjligheterna att röra sig på vattnet. Väster om Danvikskanalens mynning, inom Stockholms stad, ligger Masthamnens kryssningsterminal, en större hamnanläggning, där fritidsbåtar inte får lägga till. Berörd plats ligger också nära farleden som trafikeras av större fartyg.

Badanläggningen kommer att förhindra den allemansrättsliga tillgängligheten för båtlivet inom berörd yta, men den bedöms inte vara avhållande då den kommer att uppfattas som en kommersiell anläggning. Som visats ovan torde berörd yta inte heller vara särskilt attraktiv för båtlivet. Anläggningen planeras bli tillgänglig endast för betalande gäster.

Bottenområdet är starkt påverkat och hyser inga nämnvärda naturvärden, se vidare under rubriken *Förutsättningar* och *Naturvärden*. Planerad badanläggning skulle innebära att ett relativt stort bottenområde skuggas. Under byggtiden antas viss påverkan av bottenmiljön ske, men den

påverkan bedöms kunna mildras av att olika typer av försiktighetsmått med största sannolikhet kommer att behöva vidtas vid byggandet av anläggningen. Dessa förväntas regleras inom anmälan eller tillstånd om vattenverksamhet.

På det kajområde som berörs av planläggning har hotellet sommartid servering. Det särskilda skäl som kommunen åberopar för att upphäva strandskyddet för denna yta är 7 kap. 18 e § punkt 1 MB: att området som upphävandet avser redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Ytan saknar naturvärden. Gällande detaljplan tillåter restaurangverksamhet, och ytan är därför inte fullt ut allemansrättsligt tillgänglig.

Ett genomförande av planen bedöms endast innebära försumbar påverkan på strandskyddets biologiska syfte, då naturvärdena är låga inom vattenområdet och saknas på befintlig kajdel. Kajområdet har begränsad allemansrättslig tillgänglighet då den är planlagd för restaurangändamål och planeras få en ungefärligen motsvarande användning med bad- och konferensanläggning. Kajområdet får inte förses med byggnad. Badanläggningen innebär en faktisk allemansrättslig inskränkning, men berörd vattenyta bedöms ha begränsat intresse för båtlivets friluftssynpunkt.

I vägningen mellan intressen enligt 4 kap. 17 § PBL bedöms intresset av att ta ytorna i anspråk för en ny badanläggning respektive en befintlig servering väga tyngre än strandskyddsintressena, som här bedöms vara svaga. Möjligheten till fri passage för allmänheten enligt 7 kap. 18 i § MB påverkas i vattenområdet främst av badanläggningen, men möjligheten till passage finns kvar då vattenområdet är vidsträckt. Sammanfattningsvis kan strandskyddet som inträder vid planläggningen av Saltsjöqvarns badanläggning upphävas.

Plankartan förses med bestämmelsen:

***a*$_1$** - *Strandskyddet är upphävt.*

För övriga delar av vattenområdet får det strandskydd som återinträder ligga kvar, jämför figur 19. Området betecknas W_1, Öppet vattenområde, på plankartan.

Ytvatten och dagvatten

Dagvatten och miljökvalitetsnormer för vatten

Recipienten Strömmens status och miljökvalitetsnormer beskrivs under rubriken *Förutsättningar* och *Miljökvalitetsnormer för vatten*. Den kajdel som ingår i detaljplanen planeras inte byggas om, och inga förändringar sker därför jämfört med i nuläget.

Badanläggningen planeras att utformas med material som är anpassade för marin miljö och långvarig exponering för vatten. De huvudsakliga materialen är tänkt att utgöras av behandlat stål, rostfria komponenter samt trä- och kompositmaterial avsedda för utomhusbruk i vattennära miljöer. Materialvalen ska minimera urlakning av skadliga ämnen, säkerställa lång livslängd och lågt underhållsbehov och uppfylla gällande miljökrav. Dagvatten från ytor inom anläggningen bedöms inte medföra någon betydande påverkan på vattenmiljön. Kommunen kan konstatera att exempelvis impregnerat trä kan laka ut miljögifter när regn faller på ytorna.

Bassängerna planeras att utformas som slutna system eller med kontrollerad vattenhantering Poolkonceptet kan utgöras av naturliga havsvattenpooler eller sötvattenpooler, beroende på det slutliga designvalet. I båda fallen kommer pool-vattnet att behandlas i enlighet med tillämpliga lokala krav och kriterier för badvattenkvalitet. Om en havsvattenpool väljs behöver havsvattnet behandlas före användning, till exempel genom grovfiltrering och UV-behandling för att säkerställa god vattenkvalitet.

Nacka vatten och avfall (NVOA) har meddelat att om pooler ska fyllas med dricksvatten får vattnet inte tas från NVOA:s ledning i området. Till exempel kan tankbil bli aktuellt. Lösningen behöver regleras separat. Detta vatten får heller inte tömmas till spillvattennätet. När poolerna töms måste vattnet var avklorerat.

Frågan om möjligheterna att följa miljökvalitetsnormer för vatten ska undersökas vidare i granskningsskedet.

Hälsa och säkerhet

Översvämning till följd av havsnivåhöjning

Platsens förutsättningar beskrivs under rubriken *Förutsättningar* och *Havsnivåhöjning.* Badanläggningen ska anläggas som flytande konstruktion och kommer följa varierande havsnivåer. Badanläggningen kommer att placeras på flytande pontoner. Anläggningens däck planeras hamna cirka en meter över vattenytan.

I dagsläget planeras inte för några förändringar för berörd kajyta. Den riskerar att översvämmas vid höga havsnivåer, men kommunen bedömer att inga åtgärder behöver vidtas för att förhindra risken för det.

Geotekniska förhållanden

För information om förhållandena på platsen, se under rubriken *Detaljplanens innehåll* och *Vattenverksamhet.* Anläggandet av badanläggningen bedöms innebära viss påverkan på bottenförhållandena främst under byggtiden. Frågan kommer att hanteras inom anmälan eller tillstånd för vattenverksamhet

Skred och erosion

Förhållandena beskrivs under *Förutsättningar* och *Geotekniska förhållanden* respektive *Skred och erosion*. Strandområdet ligger inom ett generellt aktsamhetsområde för strandnära skred, men närmast stranden är marken här överbyggd av en kajanläggning. Statusen på den har undersökts. Markens egenskaper inom och i anslutning till planområdet bedöms inte påverkas eller förändras av genomförandet av föreslagen detaljplan. I och med att vatten möter land i form av en kajanläggning och fyllnadsmassor i form av större stenar bedöms det inte finnas någon erosionsrisk.

Föroreningar

Bottensedimenten på platsen bedöms generellt vara förorenade, se även under rubriken *Förutsättningar* och *Föroreningar*. Påverkan på de förorenade sedimenten kommer att ske under byggskedet, men besökarna bedöms inte komma i kontakt med dem när badanläggningen väl är på plats. Frågan om behov av eventuella skyddsåtgärder kommer att hanteras inom ramen för kommande vattenverksamhetsärende, och den hanteringen behöver vara klargjord innan detaljplanen antas.

Buller

Det ligger bostadshus på ömse sidor om hotellet. Närmaste bostad (i bostadsrättsföreningen Stora Kvarnen) ligger knappt 40 meter från planerad badanläggning. Verksamheten bedöms ge upphov till något fler trafikrörelser på platsen, se även avsnitt *Detaljplanens innehåll*, rubrik *Parkering*, men antalet ökande fordon, preliminärt beräknat till cirka 50 per dag, är relativt liten och hastigheten på kajen är låg, vilket gör att kommunen bedömer att de tillkommande fordonen inte kommer att medföra någon noterbar bullerskillnad för de kringboende.

Eftersom människor tidvis kommer att vistas utomhus på badanläggningen antas verksamheten i sig kunna ge upphov till visst buller. Bebyggelsen på anläggningen placeras närmast land, vilket bedöms kunna innebära att den ger ett skydd mot de närmaste bostäderna. Badanläggningen har en tänkt inriktning mot badupplevelse och avkoppling. Det är därför inte i verksamhetsutövarens intresse att ha en bullrande publik verksamhet då det skulle motverka avkoppling. Som konstaterats ovan (under rubriken *Förutsättningar* och *Buller*) finns inga tidigare kända klagomål på den utomhusservering som tidvis sker i nuläget. Den ligger också närmare bostadsbebyggelsen. Sammantaget bedömer kommunen att risken för störande buller från verksamheten är obetydlig.

Industri- och verksamhetsbuller

Plankartan möjliggör att matservering kan ske vid anläggningen. Risken för exempelvis fläkt- eller ventilationsbuller kommer undersökas vidare till detaljplanens granskningsskede.

Risk för olyckor

En maritim riskbedömning (WSP, 2024) har genomförts. Målet med riskbedömningen är att bedöma den planerade anläggningens påverkan på farleden samt avgöra om de risker som trafiken i farleden genererar i närheten av badanläggningen är acceptabla. Riskbedömningen baseras på intervjuer med rederier som har trafik i farleden och övriga aktörer med koppling till farleden utanför Saltsjöqvarn. Den baseras också på statistik över trafiken i farleden samt olycksstatik från Stockholms skärgård, vilket använts som underlag för riskuppskattning. Individrisk uppskattas kvantitativt medan grupprisken analyseras kvalitativt.

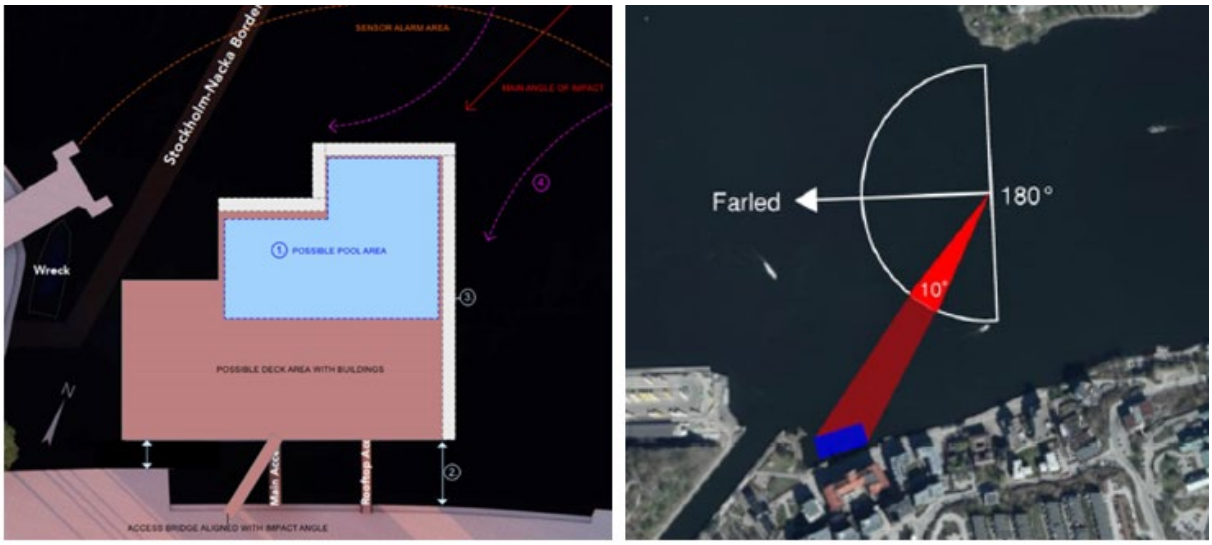
Påsegling av anläggningen skulle kunna ske om ett fartyg eller en fritidsbåt i farleden kommer ur kurs. Följande typer av fel har identifierats som möjliga orsaker till påsegling.

- Oavsiktlig avvikelse från korrekt passagelinje orsakad av mänskligt misstag.
- Oönskat bortfall av framdrivning orsakad av tekniskt fel, typ blackout.
- Oönskad gir till påseglingskurs orsakad av tekniskt fel, typ roderfel/låst roder.

Sannolikheten för att detta ska inträffa och orsaka en kollision med badanläggningen uppskattas utifrån olycksstatistik i Stockholms skärgård i kombination med lokala förutsättningar. Konsekvenser av en olycka är svåra att uppskatta eftersom det beror på det kolliderade fartygets storlek, vikt, form och hastighet, anläggningens konstruktion samt kollisionsvinkeln. För att inte riskerna ska underskattas antas det att kollisioner med fartyg längre än 50 meter kan resultera i dödsfall.

Den beräknade individrisken ligger inom ALARP-området, vilket innebär att riskreducerande åtgärder ska övervägas och vidtas om det de bedöms vara kostnadseffektiva. Grupprisken bedöms inte vara oacceptabelt hög med avseende på att frekvensen för olyckor med stora konsekvenser (flera omkomna) bedöms vara mycket låg. Med avseende på möjliga riskreducerande åtgärder och uppskattad effekt av dessa rekommenderas följande åtgärder:

- Stötdämpning, exempelvis i form av fenderlösning, DualDocker, anpassad ankringslösning och längre avstånd mellan anläggningen och kajen.
- Automatiskt larmsystem.
- Belysning.
- Anläggningen disponeras så att byggnader med begränsad uppsikt över farleden placeras närmare kajen och ytorna ytterst har fri sikt och är enkla att utrymma. Detta regleras med planbestämmelse.
- Förbud mot angöring och badande från badanläggningen till Saltsjön.
- Anläggningens disposition anpassas så att risken för kollision i 90 grader minimeras. Detta regleras med planbestämmelse.



Figur 22. En viktig riskreducerande åtgärd är badanläggningens disposition i förhållande till farledens huvudsakliga färdriktning enligt figuren ovan. Badanläggningens kanter mot norr och farleden ska vara parallella med kajen och mot öster ha vinklar räta (90 grader) mot kajen. Kraften i en kollision är störst om den inträffar i 90 grader och med den disposition av badanläggningen som illustrationen visar reduceras sannolikheten för påsegling i 90 graders vinkel. Med föreslagen disposition är en sannolik vinkel för påsegling snarare 35 - 45 grader, (Maritim riskbedömning, WSP, 2024).

Förutsatt att rekommenderade åtgärder genomförs anger riskbedömningen att den planerade anläggningen utgör lämplig användning enligt Plan- och bygglagen (2010:900) med avseende på påseglingsrisk.

Övriga störningar

Hantering av kemikalier för badanläggningen kommer att ske inom anläggningen. Badanläggningar omfattas av anmälningsplikt till kommunen och kemikaliehanteringen kommer att behöva ske på ett hälso- och miljösäkert sätt, i enlighet med miljöbalkens bestämmelser.

Lukt och bakterier

SVOA:s bräddavlopp kan ge upphov till luktstörningar under ogynnsamma förhållanden. Risken för bräddningar är dock störst under, eller efter, kraftiga regn, och då kan färre badgäster antas befinna sig utomhus på anläggningen. Enligt underlag till planahandlingarna ska strömningsförhållanden undersökas i ett senare skede.

Planen möjliggör att mat tillagas vid anläggningen. Det är dock cirka 60 meter till närmaste bostadshus, och platsen är välventilerad. Kommunen bedömer därför att risken för luktstörning är liten.

Övriga konsekvenser för klimat och miljö och hälsa

Konsekvenser för klimatet

En klimatberäkning av badanläggningen kommer att göras till granskningsskedet. Se i övrigt nedan, under *Uppfyllelse av miljömål.*

Uppfyllelse av miljömål

Nacka kommun antog ett Klimat- och miljöprogram år 2025. Dess tre övergripande mål redovisas nedan.

Ett klimatpositivt och cirkulärt Nacka

Tillverkaren av anläggningen anger att de strävar efter ekologisk hållbarhet och förnybar energi. Byggnaderna och däcket utförs i trä. Pontonerna utförs i betong, och andra betydande byggdelar i stål. Dessa material innebär generellt förhållandevis stora källor till utsläpp. Tillverkaren av anläggningen anger att potentiella åtgärder inkluderar användning av betongblandningar med lägre koldioxidutsläpp, optimerade betongvolymer, hållbara konstruktioner med lång livslängd, återvunnet stål och leverantörer med dokumenterad miljöprestanda. Uppvärmningen av bland annat pooler och bastuanläggningar är generellt sett energikrävande. Planerad anläggning ligger relativt kollektivtrafiknära vilket är en fördel ur utsläppssynpunkt. Cykelparkering planeras intill hotellet. Det är ännu oklart om projektet kan antas vara i linje med Nackas lokala miljömål om *Ett klimatpositivt och cirkulärt Nacka*, där Nackas utsläpp ska minska med 12 procent per år. Frågorna kommer att studeras vidare i den fortsatta processen.

Ett grönare Nacka med livskraftiga natur- och vattenmiljöer

Platsen är kraftigt påverkad sedan tidigare. Ingen grönska på land påverkas av projektet. Det finns en osäkerhet vad gäller möjligheten att följa miljökvalitetsnormerna för vatten, se resonemang under *Dagvatten och miljökvalitetsnormer för vatten*, men projektet bedöms inte påverka natur- och vattenmiljöer nämnvärt negativt. Projektet bedöms överensstämma med Nackas miljömål om *Ett grönare Nacka med livskraftiga natur- och vattenmiljöer.*

Ett klimatanpassat och hälsosamt Nacka

Riskerna till följd av havsnivåhöjning bedöms vara obetydliga. Eventuell exponering av buller bedöms kunna hanteras inom planen utan att människor utsätts för skadligt buller. Förekomsten av gifter och farliga ämnen kan öka med den kemikalieanvändning som krävs. Det kommer att regleras inom den anmälan om miljöfarlig verksamhet som behöver ske. Arbeten i förorenade sediment kräver förmodligen skyddsåtgärder, vilket hanteras i vattenverksamhetsärendet, men det kan inte regleras i denna detaljplan. Projektet bedöms inte vara negativt för *Ett klimatanpassat Nacka*, men det är mer osäkert om det fullt ut kan anses överensstämma med målet om *Ett hälsosamt Nacka.*

Sociala konsekvenser

Den flytande badanläggningen är en kommersiell verksamhet men bidrar till att stärka området som en destination för rekreation och besöksnäring genom att erbjuda en unik upplevelse i stadens vattenmiljö. Genom att aktivera vattenrummet och kajmiljön skapas nya möjligheter för vistelse, motion och social samvaro. Anläggningen kan även fungera som en ny mötesplats för både boende och besökare, vilket möjliggör ökad aktivitet och vistelse i området under hela året. En ökad vistelse i området med fler människor bör öka den upplevda tryggheten på platsen.

Konsekvenser för barn

Konsekvenser för barn är inte möjligt att avgöra i detta skede.

Konsekvenser för närområdet

Planförslaget medför vissa konsekvenser för närboende. Det kan tänkas bli något mer trafik till området och fler besökare som kommer med pendelbåt. Fler personer kommer därmed att vistas längs kajen. Badanläggningen kommer att innebära visst alstrande av ljud exempelvis av badande gäster som vistas utomhus. Ljud från tekniska installationer kommer också finnas men bedöms inte vara av störande omfattning eftersom det skulle inverka negativt på badanläggningens verksamhet i övrigt. Eftersom badanläggningen också planeras ha funktion som spa är det viktigt för verksamheten att det är en förhållandevis tyst miljö på badanläggningen.

Det är viktigt att nämna att bostäder i området inte bedöms få en nämnvärd försämring av utsikten. Badanläggningens byggnader får en begräsning i höjd som rimligen inte kommer att begränsa siktlinjer och utsikt mot fjärden i någon större omfattning.

Avvägning mellan motstående intressen

Kommunens bedömning är att påverkan på riksintresset kulturmiljö är acceptabel och inte medför påtaglig skada på riksintresset. Detaljplanen har bestämmelser som säkerställer att utformningen anpassas till kulturmiljön. Badanläggningen behöver samtidigt viss bebyggelsevolym för att kunna bli funktionellt för bad, konferens och rekreation. Badanläggningens omfattning krävs också för att det ska vara en hållbar affärsidé som är ekonomiskt genomförbar. Planförslaget bedöms därför vara en lämplig avvägning mellan kulturmiljöintresset och den tillkommande badanläggningen, som visserligen är ett enskilt intresse men en besöksanläggning. Kulturmiljön i området berikas med en publik verksamhet som kan aktivera och tillgängliggöra vattenområdet.

Påverkan på riksintresset för kommunikation, som farleden utgör, bedöms vara acceptabel och inte utgöra en skada på farledens verksamhet. Riskerna kopplade till trafiken i farleden bedöms vara acceptabla givet att riskreducerande åtgärder genomförs. En olycka med ett större fartyg har en mycket låg sannolikhet. Eftersom olycksrisken är mycket låg, och att det finns

säkerhetsåtgärder som reducerar konsekvenser vid en olycka, bedöms det rimligt att pröva en utveckling av ett vattenområde intill ett kajområde. Det ligger också i översiktsplanens ambition att utveckla kajområden, med sikte på att bidra till en livfull stadsstruktur som samspelar med områdets karaktär. Planförslaget bedöms stärka Nacka som destination för rekreation och besöksnäring samt möjliggör för en ny attraktiv mötesplats.

Så genomförs planen

Organisatoriska frågor

Nedan redovisas tidplaner för detaljplanearbetet och genomförandet av detaljplanen.

Tidplan

Planarbete

Samråd kvartal 4 2026

Granskning kvartal 1 2028

Antagande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden kvartal 3 2028

Laga kraft tidigast kvartal 4 2028*

*Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas

Genomförande

Genomförande kan påbörjas när detaljplanen vinner laga kraft. En tidplan är inte utredd i detta skede.

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad byggrätt 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.

Ansvarsfördelning

Vattenområden

Avsikten är att en fastighetsreglering genomförs efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Området övertas av samma fastighetsägare som till Sicklaön 37:5.

Avtal

Nedan redovisas de avtal som ska tecknas/har tecknats och som har betydelse för genomförandet av planen.

Arrendekontrakt och förvärv

Det aktuella vattenområdet liksom kajområdet som ingår i planområdet ingår i fastigheten Sicklaön 37:4. Fastighetsägare av Sicklaön 37:4 är Bonava Sverige AB. Fastighetsägaren till Sicklaön 37:5, hotellet, har en pågående förhandling med fastighetsägaren till Sicklaön 37:4 om ett arrendekontrakt av det aktuella vatten- och kajområdet. Arrendeavtalet ska gälla fram tills detaljplanen vunnit laga kraft och därefter är avsikten att fastighetsägaren av Sicklaön 37:5 ska förvärva del av fastigheten Sicklaön 37:4 som ingår i planområdet.

Tekniska frågor

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

Vatten och spillvatten

Färskvatten kommer sannolikt dras från den förbindelsepunkt som hotellet har inom fastigheten Sicklaön 37:5. Hur sträckning av vattenledningen till badanläggningen ska genomföras kommer klargöras till granskningsskedet.

Spillvatten från badanläggningen planeras kopplas ihop med det spillvattennät som finns i området, och som leder fram till pumpstationen inom fastigheten Sicklaön 37:58. Hur sträckning av spillvattenledning från badanläggningen till den befintliga pumpstationen kommer klargöras till granskningsskedet.

Inriktningen är att poolvatten inte kan släppas som spillvatten. Poolvatten med havsvatten avses renas och släppas till Saltsjön, utan en försämring av vattenkvaliteten i vattenförekomsten. En mer detaljerad beskrivning av poolkoncept och hantering av poolvatten kommer tas fram till granskningsskedet.

Dagvatten

Nederbörd som faller på hårdgjorda ytor på badanläggningen kommer att avledas till Saltsjön. Dagvatten från ytor inom anläggningen bedöms inte medföra någon betydande påverkan på vattenmiljön.

El, tele och fiber

Badanläggningens elbehov kommer utredas närmare längre fram i projektering. Elförsörjning bedöms kunna förläggs i gata.

Avfall

I detta skede har inte avfallshantering närmare redogjorts av byggaktören men angetts kunna inrymmas inom hotellets hantering. Frågan behöver redogöras utförligare till granskningsskedet.

Branduppställningsplats

Branduppställning är möjlig på allmän plats, kajområdet. Även släckning från vattensidan med båt är möjlig.

Särskild hänsyn under detaljplanens utbyggnad

Genomförandet av detaljplanen innebär vattenverksamhet. En tidig bedömning av genomförandet av badanläggningen är att det bör vara anmälan om vattenverksamhet. En anmälan om vattenverksamhet kommer ange försiktighetsmått hur arbeten och grumlande åtgärder i vattenområde ska genomföras. Anmälan om vattenverksamhet bör vara genomförd innan planen antas.

Ekonomiska frågor

Nedan redovisas ekonomiska frågor och konsekvenser 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 byggaktören.

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

Kostnaden för anläggande, drift och underhåll av spillvattenanläggningar fram till befintlig pumpstation vid fastigheten Sicklaön 37:58 åligger fastighetsägaren liksom för anläggning för vattenförsörjning.

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

Fastighetsägaren bekostar ny- eller omläggning av el-, tele- och fibernät.

Taxor och avgifter

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

Förrättningskostnader

Förrättningskostnader som följer av detaljplanen bekostas av byggaktören Elite hotell.

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.

Ekonomiska konsekvenser

Inriktningen är att byggaktören står för alla kostnader kopplat till genomförandet av detaljplanen. Inga kostnader bedöms uppkomma för kommunen.

Fastighetsrättsliga frågor

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

Nedan följer en beskrivning av de fastighetsrättsliga frågor som kommunen bedömer blir aktuella och hur de kan genomföras. Beskrivningen är dock inte bindande för lantmäterimyndigheten vid prövning i kommande lantmäteriförrättningar och det kan i vissa fall finnas andra möjliga åtgärder att vidta för att genomföra en viss del av planen.

Fastighetsreglering eller arrende

En fastighetsreglering eller arrende behövs då föreslaget planområde ingår i fastigheten Sicklaön 37:4, som idag ägs av Bonava Sverige AB. En överenskommelse om arrende, överlåtelse eller fastighetsreglering är pågående gällande vattenområdet.

Fastighetsreglering – servitut

För genomförandet av detaljplanen behöver servitut bildas. Ett servitut är en rättighet som är knuten till en viss fastighet. Servitut gäller därför oberoende av vilka personer som äger fastigheterna. Planförslaget innebär att ett servitut (officialservitut) bildas för infästning av badanläggningen och att den flytande anläggningen förbinds med en landgång till kajen. Detta kan göras inom allmän plats, inom ett g_2-område, i detaljplan för Allmänna anläggningar Saltsjöqvarn, Kajen, DP 717. Detta innebär att en förrättning behöver genomföras.

Gemensamhetsanläggningar

Inriktningen är att badanläggningens spillvatten ska kopplas till spillvattennätet Sicklaön ga:98, vilket är en gemensamhetsanläggning.

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

Fastighetsbestämning

Fastighetsbestämning kan krävas för att fastställa vilken fastighet planområdets vattenområde tillhör. Denna fastighetsbestämning behöver i sådant fall göras till granskningsskedet. Kommunen kommer initiera en fastighetsbestämning om det krävs och bekostas av fastighetsägaren till Sicklaön 37:5, det vill säga hotellet/byggaktören.

Befintliga servitut/andra rättigheter/gemensamhetsanläggningar

Genomförandet av badanläggningen behöver beakta servituten för Stockholm Vatten och Avfalls bräddutloppsledning (aktbeteckning: D202300339092:1.1) och den sjö-kylanläggningen (aktbeteckning: 0182IM-10/2862.1) som hotellet inom fastigheten Sicklaön 37:5 har inom planområdet.

För kajdelen som ingår i planområdet finns två avtalsservitut finns kopplat till gällande äldre planer. Det ena avtalsservitut avsåg rätt att för allmänheten att nyttja väg för gång- och cykeltrafik (0182IM-02/14581.1). Det andra avtalsservitutet gäller sedan en äldre plan för gångtrafik (01-IM8-85/3278.1) och för tillgång till kaj- och strandområde. Saltsjöqvarns samfällighetsförening (SQSF) förvaltar dessa servitut genom gemensamhetsanläggningen ga:100.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

För den del som ingår i planområdet behöver fastighetsägaren till Sicklaön 37:5, hotellet, ingå avtal med nuvarande fastighetsägare av Sicklaön 37:4, se ovan under *arrendekontrakt och överlåtelse.* Huvudinriktningen är att planområdet avstyckas från fastigheten Sicklaön 37:4 till en egen fastighet efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

För att badanläggningen ska kunna kopplas till spillvattenledningsnätet i området behöver gemensamhetsanläggningen Sicklaön ga:98 antingen omprövas eller att badanläggningen avstyckas till egen fastighet som sedan ansluts.

Ny rättighet föreslås till förmån för fastigheten Sicklaön 37:4. Officialservitut belastande Sicklaön 37:17 (efter genomförd fastighetsreglering) för infästning av badanläggning i kajen. Detta kan genomföras inom g_2-område i detaljplan för allmänna anläggningar Saltsjöqvarn, Kajen, DP717.

Befintligt avtalsservitut för väg (gång- och cykeltrafik) (0182IM-02/14581.1) samt gångtrafik (01-IM8-85/3278.1), belastande Sicklaön 37:4, föreslås fortsätta att gälla inom den del (kajområdet) som ingår i detaljplaneområdet.

Befintligt avtalsservitut för kylvattenanläggning (0182IM-10/2862.1) till förmån för Sicklaön 37:5 belastar Sicklaön 37:4.

Befintligt avtalsservitut för avloppsledning (D202300339092:1.1) till förmån för fastigheten Reningsverket 1 i Stockholms kommun, belastar fastigheten Sicklaön 37:4.

Planenheten

Tove Mark
Gruppchef

Jonas Eriksson
Planarkitekt