

2024-08-29

STARTPROMEMORIA

Dnr KFKS 2024-00749

KFKS 2024-00851

Utökat förfarande

Gungviken-Österviks verksamhetsområde

Stadsbyggnadsprojekt för Gungviken-Österviks verksamhetsområde, del av fastigheten Erstavik 25:1 m.fl., i Fisksätra-Saltsjöbaden, Nacka kommun



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

I. Sammanfattning

Det aktuella projektområdet har pekats ut som lämpligt för verksamheter i kommunens översiktsplan. Området som är aktuellt att prövas med planläggning kan delas in i två tydliga delområden, ett västligt, Gungviken, och ett östligt, Östervik. Projektområdet omfattar cirka 10 hektar privat ägd mark inom fastigheten Erstavik 25:1 som ägs av Herman Petersen Fideikommiss AB. En mindre del kommunägd mark inom fastigheten Erstavik 25:15 ingår även i projektområdet.

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra ytor för marin verksamhet och andra typer av verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Projektet syftar även till att se över möjligheterna att förbättra tillgängligheten och tillgången till Erstavik naturområde.

Delområdet Gungviken bygger på projektidén att ett centrum kring marin verksamhet kan skapas. För att åstadkomma detta finns en projektidé om att tillskapa en transportväg för båtar mellan Gungviken och en möjlig båtupptagningsplats vid Duvnäsvisken. Transportvägen kräver en ny bro över Saltsjöbanan. Trafikförsörjningen av delområdet Gungviken bygger på ett antagande om att det är möjligt att bygga en anslutning till Saltsjöbadsleden.

Delområdet Östervik utgör ett mindre område. Inom detta område kan andra typer av verksamheter prövas, även fritids- och idrottsverksamhet kan vara aktuellt. Anslutning till området får antas kunna ske från Saltsjöbadsvägen.

Projektet är förenat med risker kring genomförbarheten, både tekniskt och ekonomiskt. En förstudie ska tas därför fram i ett inledande skede i planarbetet där de grundläggande tekniska, miljömässiga och ekonomiska förutsättningarna för projektets omfattning och genomförbarhet utreds. Beroende på vad som framkommer i förstudien kan projektets inriktning behöva omprövas.

Exploatören står för samtliga kostnader för planarbetet samt för utbyggnad av allmänna anläggningar inom stadsbyggnadsprojektet.

Med anledning av projektområdets avstånd till befintliga bostäder bedöms omgivningspåverkan vara begränsad för närboende. Under utbyggnadskedet kan det uppstå störningar för närboende genom sprängningsarbeten och transporter. Projektet kan innebära konsekvenser för barn genom att naturmark tas i anspråk. Ökad tillgänglighet till Erstavik naturområde kan bidra till bättre möjligheter för rekreation i området.

2. Bakgrund

Att skapa utvecklingsmöjligheter för det befintliga näringslivet och möjliggöra för nya företagsetableringar är ett prioriterat målområde i Nacka kommuns översiktsplan från 2018, med ett uppsatt mål om 50 000 arbetsplatser i kommunen år 2030. Det finns en stor efterfrågan på

mark för verksamheter i kommunen samtidigt som det råder brist på verksamhetsområden. Behovet av marin verksamhet och uppställning av båtar är även stort i kommunen, och kommer sannolikt att öka i framtiden. Dessa behov behöver lösas på ett långsiktigt hållbart sätt.

Projektområdet har pekats ut som lämpligt för verksamheter i kommunens översiktsplan. Att hitta en lämplig lokalisering för skrymmande och mer ytkrävande verksamheter är generellt svårt och kan innebära målkonflikter. Projektområdet är lokaliserat på ett respektavstånd från befintliga bostäder och kan därmed vara lämplig för verksamheter som har en begränsad omgivningspåverkan. Närheten till Saltsjöbadsleden och Lännerstasundet skapar även goda förutsättningar för effektiva transporter och marina verksamheter.

Fastighetsägaren har länge haft en vilja att utveckla marken. Inom en del av det aktuella projektområdet har verksamhet för stenkross eller krossverksamhet varit föremål för prövning.

3. Syfte och mål

3.1. Syfte

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra ytor för marin verksamhet och andra typer av verksamheter med begränsad omgivningspåverkan som kan bidra till fler arbetsplatser i kommunen. Projektet syftar även till att se över möjligheterna att förbättra tillgängligheten och tillgången till Erstavik naturområde.

I ett inledande skede är projektets syfte att undersöka de grundläggande tekniska, miljömässiga och ekonomiska förutsättningarna för projektets omfattning och genomförbarhet.

3.2. Mål

3.2.1. Projektmål

Projektets mål är att:

- Utredda lämpligheten för utbyggnad inom projektområdet utifrån platsens förutsättningar
- Tillskapa byggrätter för huvudsakligen marin verksamhet och/eller andra typer av verksamheter med begränsad omgivningspåverkan som kan bidra till fler arbetsplatser i kommunen. Även byggrätter för idrotts- och friluftsjändamål samt detaljhandel kan prövas.
- Tillskapa en ny väganslutning från Saltsjöbadsleden och utreda möjligheten till båtupptag från Lännerstasundet
- Skapa nya angöringsmöjligheter till Erstavik naturområde

3.2.2. Uppföljning av projektmålen

Projektmålen följs upp och rapporteras årligen i en projektrapport.

<i>Mål</i>	<i>Måluppfyllelse</i>	<i>Uppföljning</i>	<i>Kommentar</i>
Utreda lämpligheten för utbyggnad inom projektområdet	Ja/Nej	Förstudie, detaljplaneprocess	
Ny väganslutning från Saltsjöbadsleden	Ja/Nej	Förstudie, detaljplaneprocess, genomförande och projektavslut	
Utreda möjligheten till båtupptag från Lännerstasundet	Ja/Nej	Förstudie, detaljplaneprocess och projektavslut	
Nya angöringsmöjligheter till Erstavik naturområde	Ja/Nej	Detaljplaneprocess, bygglov och projektavslut	
Tillskapa nya byggrätter för verksamheter som kan bidra till fler arbetsplatser i kommunen	Ja/Nej	Detaljplaneprocess, bygglov och projektavslut	

3.2.3. Strategi för miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka

Kommunens strategi för miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka antogs av kommunfullmäktigt den 17 juni 2019 och började gälla 1 januari 2020. Syftet med strategin och tillhörande genomförandeplan är att vara vägledande i stadsutvecklingen genom att miljö- och klimatarbetet förankras tidigt i stadsbyggnadsprojekten samt i de olika skedena i stadsbyggnadsprocessen. För stadsbyggnadsprojektet ska projektspecifika ambitioner formuleras i det fortsatta detaljplanarbetet för strategins sex strategiska inriktningar, vilka 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 framtida klimat

4. Förutsättningar

4.1. Område och avgränsningar

Området som är aktuellt att prövas med planläggning kan delas in i två tydliga delområden, ett västligt och ett östligt område. Det västra delområdet, Gungviken (se figur 1, markering 1), ligger direkt norr om Saltsjöbadsleden i ett kuperat landskap med naturmark. Översiktligt sett kan upp till cirka 8 hektar vara aktuellt att prövas för planläggning i denna del (ej inräknat transportväg och båtupptagningsplats). Inom delområdet Gungviken ingår även ett förslag till transportväg mellan Gungviken och Duvnäsvisken (se figur 1, markering 2) med möjlighet till en båtupptagningsplats (se figur 2, markering 2).

Sett från norr och Duvnäsvisken ligger det tilltänkta verksamhetsområdet i väsentligt högre terräng, cirka 30-40 meter över havet. Den östra delen av Gungviken omfattar naturmark som till viss del har avverkats tidigare. I västra delen av Gungviken finns planare ytor som består till större del av utfylld mark som idag används till upplag. Delområdet Gungviken kan idag nås med fordon via en mindre grusväg med början från Saltsjöbadsvägen vid Drevinge gård.

Det östra delområdet, Östervikdelen (se figur 1, markering 3), ligger cirka 800 meter öster om Gungvikendelen, söder om Saltsjöbadsvägen och öster om infarten till Kretsloppsvägen. Saltsjöbadsleden avgränsar området i söder och i öster gränsar området till den kommunala fastigheten Erstavik 26:603. Ytan i delområdet Östervik som kan prövas för planläggning är cirka 1,7 hektar. Den västra delen är ett låglänt öppet landskap och kraftledningsträckningar sträcker sig genom området i nord/sydlig riktning. Den östra delen, som ligger närmare Fiskarhöjden, består av berg och hållmark som är skogbeklädd.

För de tre delområdena som avses prövas för planläggning av verksamhetsområde ingår fyra fastigheter: Erstavik 25:1, Erstavik 25:7, Erstavik 25:15 och Sicklaön 76:1. Verksamhetsområdet (delområde 1 och 3 i figur 1) inryms inom Erstavik 25:1 som ägs av Herman Petersen Fideikommiss AB. För Sicklaön 76:1, markområde för Saltsjöbanan, är Aktiebolaget Storstockholms Lokaltrafik (Trafikförvaltningen) fastighetsägare. Nacka kommun kommer beröras som fastighetsägare av kommunal vägmärk på fastigheten Erstavik 25:7 längs med Saltsjöbadsvägen. Nacka kommun äger även fastigheten Erstavik 25:15 som utgör mark- och vattenområde norr om Saltsjöbadsvägen. Det är området tilltänkt som båtupptagningsplats. Även andra fastigheter kan komma att beröras av projektet, men bedöms i nuläget vara i liten utsträckning.

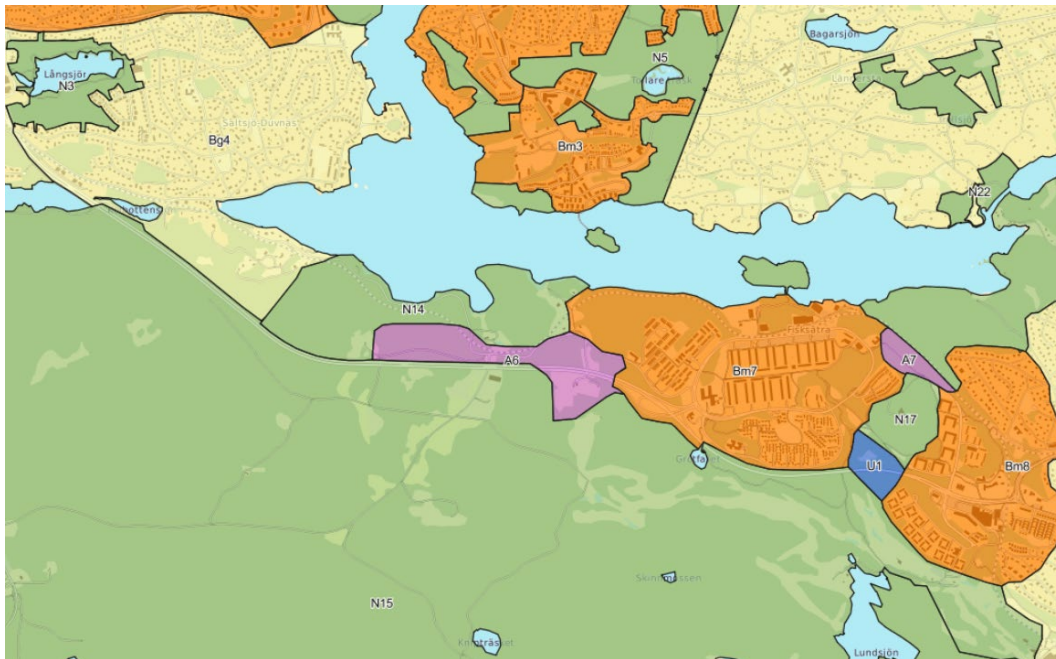


Figur 1. Karta som visar projektområdet samt delområden. Delområdena är markerade med blå cirklar: Gungviken, 1, transportväg och båtupptagning, 2, och Östervik, 3.

4.2. Planförutsättningar – statliga, regionala och kommunala

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUF) är projektområdet utpekad som sekundärt bebyggelseområde, och gränsar mot primärt bebyggelseområde i öst samt gröna värdekärna i söder.

I Nacka kommuns översiktsplan (2018) anges för huvuddelen av projektområdet markanvändning för arbetsplatsområde och tekniska anläggningar (A6), vilket avser industri, tekniska anläggningar eller andra verksamheter som kan vara störande för omgivningen och inte bör blandas med bostäder. I översiktsplanen anges att området kan rymma cirka 100 000 kvadratmeter tomtyta för verksamheter. Västra delen av projektområdet ligger delvis inom utpekad markanvändning för natur och större rekreationsområde (N14). Här anger översiktsplanen att kompletteringar kan göras på befintliga bebyggda fastigheter men att ny exploatering inte är aktuell. Fastighetsägaren har tidigare ansökt och fått två positiva planbesked inom översiktsplanens delområde A6.



Figur 2. Del av markanvändningskartan i översiktsplanen med delområdet A6 och N14.

Inom projektområdet finns nyckelbiotoper och höga naturvärden i form av löv-, barr-, och sumpskog. I kommunens grönstrukturprogram från 2011 anges även att vissa delar inom projektområdet har höga upplevelse- och rekreationsvärden. Drevinge gård och Österviks gård som angränsar till projektområdet är utpekade som kulturmiljö av lokalt intresse i kommunens kulturmiljöprogram från 2011. Inom projektområdet finns även fornlämningar och en övrig kulturhistorisk lämning.

Den östra delen av projektområdet berörs av riksintresse för energidistribution i form av befintliga och planerade luftledningar. Området utmed Lännerstasundet omfattas även av strandskydd.

Projektområdet omfattas inte av någon gällande detaljplan.

5. Utförande

Utveckling av området kräver att detaljplan upprättas. Projektet ska i ett inledande skede i planarbetet ta fram en förstudie som undersöker de grundläggande tekniska, miljömässiga och ekonomiska förutsättningarna för projektets omfattning och genomförbarhet.

Stadsbyggnadsprojektet har två tydliga delområden, Gungviken i väster och Östervik i öster. Gungvikendelen bygger på en projektidé från fastighetsägaren om att tillskapa ett centrum kring marin verksamhet. Mellan Gungviken och en båtupptagningsplats vid Duvnäsudden föreslås en tilltänkt transportväg för båtar via en bro över Saltsjöbanan. Transportvägen för båtar mellan Gungviken och båtupptagningsplatsen är avgörande för att kunna åstadkomma ett

verksamhetsområde med marin inriktning och landbaserad båtförvaring. Trafikförsörjningen av Gungvikendelen bygger på ett antagande att det är möjligt att bygga en anslutning till Saltsjöbadsleden. Inom Gungvikenområdet ska det även studeras om det finns möjlighet att skapa nya angöringsmöjligheter till Erstavik naturområde för allmänheten.

Delområdet Östervik utgör ett mindre område. Inom detta område kan andra typer av verksamheter prövas, även fritids- och idrottsverksamhet kan vara aktuellt. Anslutning till området får antas kunna ske från Saltsjöbadsvägen.

5.1. Förstudie

Nedanstående frågor behöver utredas inom ramen för förstudien. Fler sakfrågor kan tillkomma.

- Naturvärdes- och artinventering
- Markförutsättningar (geoteknik, marknivåer, schaktning, föroreningar)
- Dagvatten, grundvatten och VA
- Trafikförsörjning med anslutning till Saltsjöbadsleden
- Möjlighet till båtupptagning från Lännerstasundet med transportväg för båtar samt bro över Saltsjöbanan
- Bedömning om vattenverksamhet
- Strandskydd

5.2 Detaljplan(-er)

Planläggning syftar i första hand till att pröva markens lämplighet för verksamhetsändamål. Utgångspunkten i lämplighetsprövningen är de allmänna intressena i plan- och bygglagen (PBL). Planarbetet genomförs med ett utökat planförfarande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan, samt bedöms utgöra ett betydande intresse för allmänheten. Om det visar sig vara lämpligt kan projektområdet delas in i flera detaljplaner.

Projektets omfattning avseende planläggning och utbyggnad är beroende av resultatet från förstudien. I ett tidigt skede i detaljplanarbetet ska en undersökning av betydande miljöpåverkan göras där kommunen identifierar, beskriver och bedömer vilka miljöeffekter detaljplanen kan komma att få. Om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning göras, och en miljökonsekvensbeskrivning ska tas fram i samråd med Länsstyrelsen.

Flertalet frågor behöver utredas vidare i det fortsatta planarbetet. Nedan redovisas de huvudsakliga frågorna:

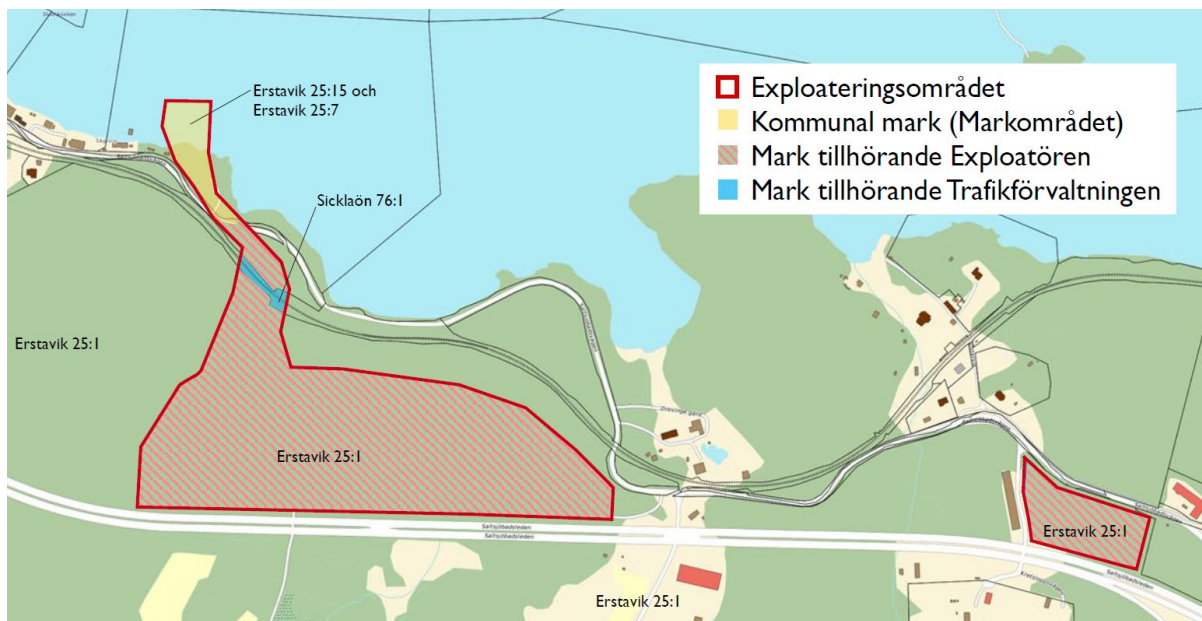
- Klimatpåverkan och miljökonsekvenser
- Hänsyn och anpassning till natur- och kulturmiljövärden, spridningssamband, landskapsbild, riksintressen och strandskydd

- Omfattning och utformning av bebyggelse och anläggningar
- Trafikförsörjning och parkeringsbehov
- Teknisk försörjning
- Hantering av dagvatten och skyfall
- Omgivningspåverkan, störningar och risker
- Tillgänglighet, trygghet och brottsförebyggande åtgärder

Projektet ska följa kommunens samtliga beslutade styrdokument, och samordning i olika planfrågor ska ske med eventuella angränsande aktuella projekt.

5.2. Markägoförhållanden

Om delar av kommunens fastigheter Erstavik 25:15 och Erstavik 25:7 enligt detaljplanen planläggs som kvartersmark ska området upplåtas eller överföras till exploatören mot marknadsmässig ersättning. Om det förekommer mark som i detaljplan har användning allmän plats med kommunalt huvudmannaskap ska denna överlåtas till kommunen utan ersättning.



Figur 3. Kartillustration som visar nuvarande markägoförhållanden inom projektområdet.

5.3. Utbyggnad

Omfattningen av utbyggnaden är i nuläget osäker. Projektets omfattning och genomförbarhet avseende utbyggnad inom stadsbyggnadsprojektet kommer att bedömas efter genomförd förstudie.

Exploatören ansvarar för och bekostar utredning, projektering och utbyggnad av kvartersmark inom stadsbyggnadsprojektet. Exploatören ansvarar även för och bekostar utredning, projektering och utbyggnad av allmänna anläggningar inom stadsbyggnadsprojektet. Utöver det

ska exploatören bekosta och genomföra sanering inom privat och kommunal mark ifall föroreningar påträffas. Utrednings- och projekteringsarbeten för allmänna anläggningar ska ske i samråd med kommunen. Handlingar ska följa kommunens krav, granskas och godkännas av kommunen.

5.4. Konsekvenser för fastighetsägare och boende

Preliminärt bedöms ett fåtal fastighetsägare och närboende bli direkt berörda av projektet som sakägare. I detta skede är konsekvenser för boende i närområdet till stor del svårbedömda och det är mer i generella termer som resonemang om störningar kan föras. Både vid anläggandet av verksamhetsområdena och vid drift av verksamheterna kan störningar potentiellt uppkomma. Vid anläggandet kan sprängningar och transporter till exempel vara av störande karaktär. Framkomligheten för trafik på Saltsjöbadsleden kan även påverkas under utbyggnaden.

Förslaget kan innebära konsekvenser för barn genom att naturmark tas i anspråk och miljöer för lek- och rekreation minskar i omfattning. I detaljplanearbetet ska möjligheten att skapa bättre tillgänglighet till Erstavik naturområde utredas, vilket kan bidra till bättre möjligheter för rekreation i området. Konsekvenser för barn kommer utredas vidare i planarbetet.

5.5. Rättsligt genomförande

Planavtal som reglerar kostnader för framtagande av detaljplan har tecknats med exploatören. En principöverenskommelse som reglerar övriga kostnader kopplade till detaljplanen och framtida genomförande avses tecknas i samband med beslut om start-PM. Stadsbyggnadsprojektet är ett så kallat privatmarksprojekt där kostnadsansvar åligger exploatören.

Under detaljplaneskedet ska flera områden som kan resultera i behov av andra överenskommelser och lov utredas, till exempel kan en fastighet som tillhör Trafikförvaltningen beröras eller den kommunala marken vid strandområdet vid Duvnäsviden.

Vid detaljplanens antagande ska ett exploateringsavtal tecknas med exploatören. Exploateringsavtalet reglerar genomförandet av detaljplanen. Exploatören kan även behöva teckna avtal med andra intressenter.

I det fall kommunala fastigheter planläggs som kvartersmark ska den kommunala marken upplåtas eller överlåtas till exploatören beroende på vad som anses lämpligt för planerad verksamhet.

5.6. Konsten att skapa konst i hela Nacka

Kommunen arbetar aktivt och medvetet med konst, kultur och konstnärlig kompetens som verktyg och resurser i stadsutvecklingens olika faser under namnet Konsten att skapa konst i hela Nacka, och sådana aktiviteter kan komma att genomföras inom ramen för detta stadsbyggnadsprojekt.

6. Tidplan

Nedan redovisas en preliminär tidplan för stadsbyggnadsprojektet.

Aktivitet	År och kvartal
Förstudie	Kvartal 4 2024
Start av detaljplan	Kvartal 4 2026
Antagen detaljplan	Kvartal 4 2030
Byggstart allmänna anläggningar	Kvartal 2 2032
Byggstart byggnad kvartersmark (första spadtaget)	Kvartal 2 2032
Start inflyttning	Kvartal 2 2034
Godkänd slutbesiktning allmänna anläggningar	Kvartal 2 2034
Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	Kvartal 2 2037
Projektavslut	Kvartal 4 2037

7. Risker

Nedan redovisas de mest centrala riskerna som har identifierats i projektet och som kommer att studeras i en förstudie. Arbete sker löpande under projektets gång för att identifiera och hantera risker.

- Projektiden med båtupptagningsplats och en transportväg för båtar mellan båtupptagningsplatsen och Gungviken, med en bro över Saltsjöbanan, innefattar flera risker och osäkerheter som behöver utredas. Tidig samverkan behöver ske med Trafikförvaltningen. Båtupptagningsplatsen berör även område som omfattas av strandskydd. Projektets inriktning kan förändras om transportvägen och båtupptagningsplatsen inte går att genomföra.
- Investeringskostnaderna och lämpligheten för en ny väganslutning till Saltsjöbadsleden och är svårbedömda i detta skede. Om inte en anslutning kan göras till Saltsjöbadsleden hur påverkas genomförbarheten för delområdet Gungviken?
- Naturvärdesinventering och artinventeringar kan visa på betydande värden och artskydd som planeringen behöver anpassas till.
- Ett teknikområde som är outrett och som kan innebära stora investeringar är hur försörjning av vatten och avlopp för området ska lösas.
- Genomförandekonomin för byggaktören bedöms vara en risk då projektet kräver stora investeringar, och det finns risk att planförslaget behöver utformas på sådant sätt att projektet inte blir tillräckligt lönsamt.

8. Kommunikation

En kommunikationsplan kommer att tas fram under planarbetet och kommunikationsinsatserna kommer att anpassas till projektets storlek och omfattning.

9. Avslut och överlämnande

I det fall utbyggnad av allmän anläggning innefattas i projektet ska anläggningarna överlämnas från exploitören till kommunens driftenhet efter godkänd slutbesiktning. Det formella projektavslutet består av en slutrapport som behandlas av kommunstyrelsen för godkännande.

Nina Morling
Enhetschef
exploateringsenheten

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka
planenheten

Jessica Hjerpe
Enhetschef
anläggningsenheten

Hedda Magnusson
Projektledare

Magnus Bohman
Planarkitekt

Jonas Eriksson
Planarkitekt