

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

- GATA_i Lokalgata
- NATUR Natur

Kvartersmark

- B Bostäder
- C Centrum
- K Kontor

Vattenområde

- W Vattenområde
- W_i Vattenområde med bryggor
- W₂ Bryggor för strandpromenad

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Upphävande av strandskydd

- a₁ Strandskyddet är upphävt.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte föras med byggnad.
- Marken får endast föras med komplementbyggnader och andra anläggningar än byggnader.

Byggnaders användning

- s₁ Bostadsändamål får inte anordnas i bottenvåning

Höjd på byggnadsverk

- h₁ Högsta nockhöjd är 7.5 meter över angivet nollplan.
- h₂ Högsta nockhöjd är 14.5 meter över angivet nollplan.
- h₃ Högsta nockhöjd är 17.0 meter över angivet nollplan.
- h₄ Högsta nockhöjd är 20.0 meter över angivet nollplan.
- h₅ Högsta nockhöjd är 20.5 meter över angivet nollplan.
- h₆ Högsta nockhöjd är 21.0 meter över angivet nollplan.
- h₇ Högsta nockhöjd är 21.5 meter över angivet nollplan.
- h₈ Högsta nockhöjd är 4.5 meter.

Markens anordnande och vegetation

- n₁ Ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 0.3 meter eller större mått 1.3 meter ovan mark får inte fällas, samt ska skyddas från skador i form av jordkompaktering och skador på stam, rötter och grenverk. Efter lovprövning kan ädellövträd och tallar som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädskudjom få fällas.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.
- x₂ Markreservat för gångtrafik.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

- g₁ Markreservat för gemensamhetsanläggning för in- och utfart

Stängsel, utfart och annan utgång

- Körbar in- och utfart får inte finnas.

Takvinkel

- o₁ Minsta takvinkel är 25 grader.
- o₂ Minsta takvinkel för takkupa/frontespis är 15 grader.

Upphävande av strandskydd

- a₂ Strandskyddet är upphävt.

Utformning

- f₁ Byggnadernas material, färg och form ska väljas i samklang med områdets tidigare varvstradition och omgivande bebyggelse. De viktiga karaktärsdragen i den befintliga bebyggelsen är taklandskapet med sadeltaken i tegel eller plåt och fasadmaterialet i puts eller trä.
- f₂ Balkonger och altaner får kraga ut maximalt 2.0 meter över punktprickad quartersmark
- f₃ Takkupa/frontespis ska utformas med pulpettak

Utförande

- b₁ Färdigt golv på tillbyggnad och nybyggnad får ej vara lägre än +2.7 meter över angivet nollplan. Byggnadsdelar och grundkonstruktion under +2.7 meter ska vid tillbyggnad eller nybyggnation utföras med vattensäker konstruktion

Utnyttjandegrad

- e₁ Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 45 m²

Villkor för startbesked

- a₃ Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markföreningar har avhjälpts och/eller skyddsåtgärder har vidtagits på tomten. Dock får startbesked ges för att avhjälpa dessa markföreningar och/eller vidta skyddsåtgärder.

Ändrad lovplikt

- a₄ Marklov krävs även för fällning av ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 0.3 meter eller större, mått 1.3 meter över mark.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR VATTENOMRÅDE

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- x₁ Markreservat för allmännyttig gångtrafik

Upphävande av strandskydd

- a₅ Strandskyddet är upphävt.

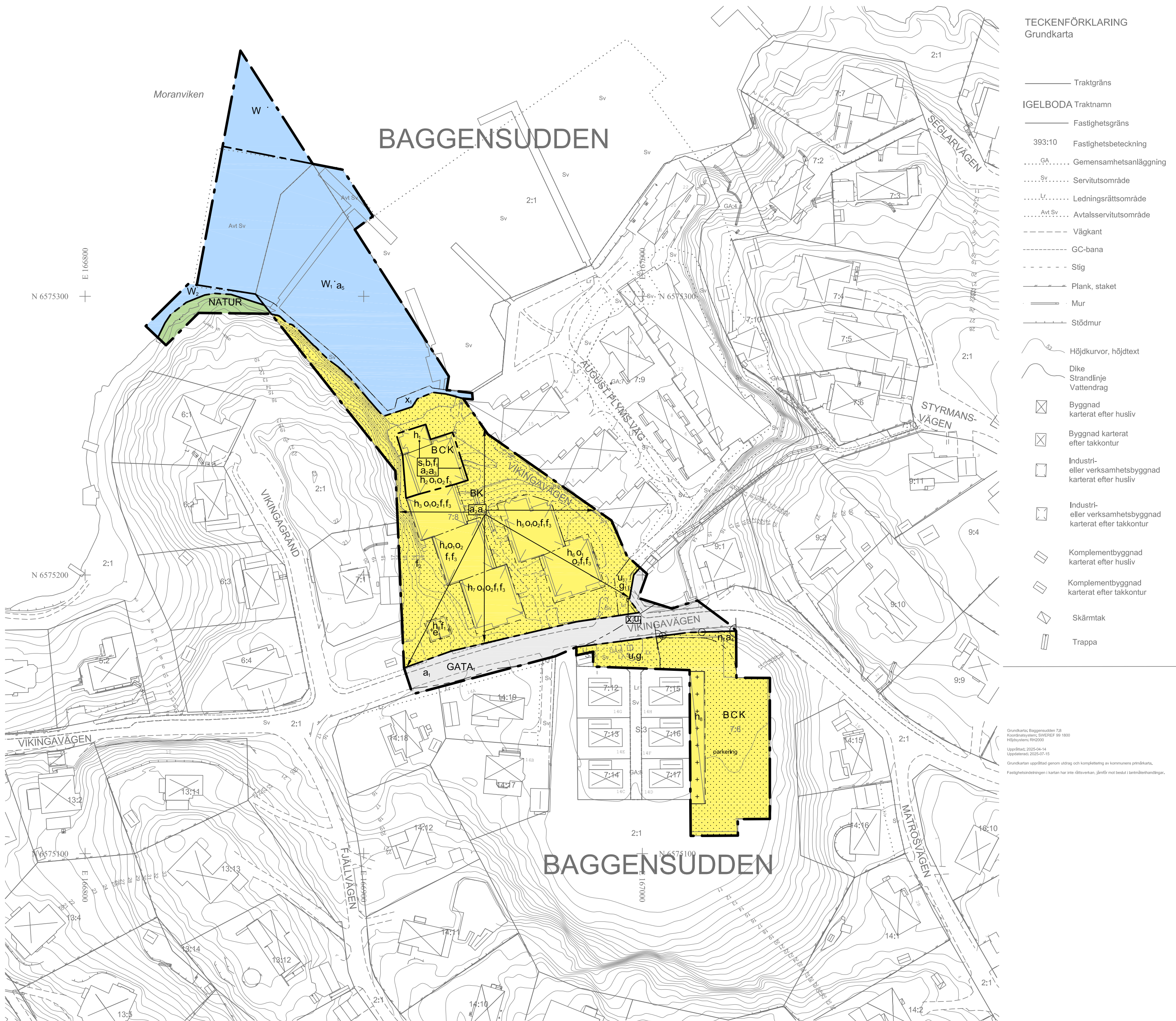
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Utförande

- Kvartersmarken ska utformas med växtbäddar som klarar fördröjning av de första 10 mm regn från hårdgjorda ytor.

GENOMFÖRANDETID

- Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.



TECKENFÖRKLARING
Grundkarta

- Traktgräns
- IGELBODA Traktnamn
- Fastighetsgräns
- 393:10 Fastighetsbeteckning
- GA..... Gemensamhetsanläggning
- Sv..... Servitutsområde
- V..... Ledningsrättsområde
- Avt Sv..... Avtalservitutsområde
- Väggkant
- GC-bana
- Stig
- Plank, staket
- Mur
- Stödmur
- Höjdkurvor, höjdtext
- Dike
- Strandlinje
- Vattendrag
- Byggnad karaterat efter husliv
- Byggnad karaterat efter takkontur
- Industri- eller verksamhetsbyggnad karaterat efter husliv
- Industri- eller verksamhetsbyggnad karaterat efter takkontur
- Komplementbyggnad karaterat efter husliv
- Komplementbyggnad karaterat efter takkontur
- Skämtak
- Trappa

Grundkarta: Baggensudden 7:8
Kartan är utarbetad av Sveriges Lantmäteri
Kartan är utarbetad av Sveriges Lantmäteri
Kartan är utarbetad av Sveriges Lantmäteri

UPPLYSNINGAR:
Planen är påbörjad den 12 mars 2025 och därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Koordinatsystem: SWEREF 99 18 00
Höjdsystem: RH2000

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

Standardförfarande
Planenheten i augusti 2025

Angela Jonasson
Gruppchef

Rein Martinsson
Planarkitekt

Till planen hör:
Planbeskrivning
Fastighetsförteckning

MSN 2025-00040

Antagen av MSN 25-09-17, § 190
Laga kraft 25-10-10

DP 710

Skala 1:1000 (A1)

0 10 20 30 40 50m



Planbeskrivning

DP 710

Upprättad augusti 2025

Dnr: MSN-2025-00040

Standardförfarande

0182K-P2025/710

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



Figur 1. Kartan visar områdets avgränsning samt var i Nacka kommun området ligger.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	4
Detaljplanens syfte	5
Bakgrund	5
Planhandlingar	5
Underlag	5
Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	6
Plandata och tidigare ställningstaganden	6
Läge, areal & markägförhållande.....	6
Topografiska förhållanden	7
Statliga och regionala intressen	8
Kommunala intressen.....	8
Förutsättningar	9
Offentliga rum och grönområden.....	9
Vattenområden	9
Bebyggelse.....	10
Teknisk infrastruktur	12
Störningar och risker.....	12
Dagvatten och grundvatten.....	18
Översvämning	20
Strandskydd	21
Detaljplanens innehåll.....	22
Offentliga rum och grönområden.....	24
Bebyggelse.....	25
Teknisk infrastruktur	28

Störningar och risker	29
Markens beskaftenhet.....	30
Dagvatten och grundvatten.....	30
Översvämning	32
Strandskydd	33
Klimatpåverkan	36
 Motiv till detaljplanens regleringar	 36
 Så genomförs planen	 38
Organisatoriska frågor	38
Huvudmannaskap	39
Ansvarsfördelning.....	39
Tekniska frågor	39
Fastighetsrättsliga frågor	41
Ekonomiska frågor	43
 Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande.....	 44
Miljökonsekvenser	44
Ekonomiska konsekvenser	44
Fastighetskonsekvensbeskrivning.....	44

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra avsedd ombyggnation av Neglinge Center, genom att korrigera regleringen av byggnadshöjd och ta bort regleringen om våningsantal för att dessa inte överensstämmer med befintliga byggnadshöjder, flytta en byggrätt för komplementbyggnad, samt att i övrigt bekräfta gällande detaljplans reglering

Planområdet utgörs av fastigheten Baggensudden 7:8 och del av fastigheten Baggensudden 2:1 som är belägna vid Vikingavägen i Saltsjöbaden. Planområdet angränsar till villabebyggelse mot väster och radhusbebyggelse samt flerfamiljshus i öster. I norr gränsar området till Moranviken i Baggensfjärden och i söder till grönområde. Planområdet omfattar cirka 9000 kvadratmeter landareal och cirka 5000 kvadratmeter vattenareal. Fastigheten Baggensudden 7:8 är i privat ägo och bebyggd sedan tidigare med två byggnader i tre plan samt suterrängvåningar på vissa delar, uppförda under sent 1980-tal. Områdets innehåll är idag verksamheter och kontor, Neglinge Center. Fastigheten Baggensudden 2:1 är i kommunal ägo och den del som ingår i planområdet består av gata, natur och vattenområde med bryggor. Fastigheterna omfattas av detaljplan DP 692.

Planområdets norra del ligger inom strandskyddat område. För fastigheten Baggensudden 7:8 är strandskyddet sedan tidigare upphävt både på land och vatten men i och med att en ny detaljplan tas fram inträder strandskydd om 100 meter från Moranvikens strandlinje. Kommunen föreslår att huvuddelen av det strandskydd som inträder, upphävs.

Vid ett genomförande av detaljplanen kommer avsedd ombyggnation av Neglinge Center möjliggöras. De illustrationer som redovisas i gällande plan är korrekta, därför bedöms konsekvenser för närboende vara marginella. I övrigt innebär detaljplanen inga konsekvenser, jämfört med gällande detaljplan.

Inga miljö kvalitetsnormer bedöms motverkas med detaljplanen.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Detaljplanen är förenligt med översiktsplanen. Planarbetet bekostas av kommunen. Detaljplanens genomförandetid är 5 år.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra avsedd ombyggnation av Neglinge Center, genom att korrigera regleringen av byggnadshöjd och ta bort regleringen om våningsantal för att dessa inte överensstämmer med befintliga byggnadshöjder, flytta en byggrätt för komplementbyggnad, samt att i övrigt bekräfta gällande detaljplans reglering

Bakgrund

Det har upptäckts att byggnadshöjd och högsta antal våningar reglerats felaktigt i den gällande detaljplanen 692 som antogs av MSN 18 oktober 2023 §194 och vann laga kraft 16 november 2023. Syftet med den gällande planen var att möjliggöra ombyggnation av Neglinge Center. Den nu gällande detaljplanen har ändrat markanvändningen inom planområdet från industri- och kontorsändamål till bostad-, kontor- och centrumändamål samt säkerställt allmänhetens tillgång till strandpartiet längs vattnet, samt har att säkerställt att bebyggelsens utformning är anpassad med hänsyn till tidigare varvstradition, landskapsbilden samt den omkringliggande bebyggelsens karaktär. Dock avsågs byggnaderna utföras med takkupor/frontespiser som inte räknades in i regleringen på rätt sätt. För att utföra den tilltänkta ombyggnationen av bebyggelsen måste höjdregeringarna rättas till, våningsantal tas bort och en mindre justering av komplementbyggnadens byggrättsyta.

Planhandlingar

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 12 mars 2025 §48. Detaljplanen är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Planarbetet har bedrivits av planarkitekt. Övriga medverkande i planarbetet är miljöplanerare, bygglöshandläggare, lantmätare, karttekniker och projektkoordinator.

Underlag

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Geoteknisk utredning, markradonundersökning och miljötekniska undersökningar. PM Angående grundläggningsförutsättningar mm. (GM Consult AB, 2004)

- Dagvattenutredning (*Niras, 29 september 2021*)
- Miljöteknisk markundersökning (*Geosigma, 20 augusti 2021, rev. 18 oktober 2021*)
- Kompletterande markteknisk miljöundersökning (*Geosigma, 11 februari 2022*)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan (*Nacka kommun, 2025-06-02*)
- Granskningsutlåtande (Nacka 2025-08-26)

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 (2025-06-02).

Planområdet utgörs av ett mindre markområde som redan är ianspråktaget av bebyggelse. Befintlig allmän strandpromenad bekräftas och regleras i planen. Föreslagen markanvändning bedöms inte innebära risker för omgivningen. Strandskydd införs för delar av området, dagvattenrening kommer att ske, och föroreningar kommer att omhändertas vilket är positivt för miljön. Samma regleringar gäller för byggnadsdelar som riskerar att översvämmas av höjda havsnivåer, och särskilda åtgärder behöver vidtas för att minimera risken för översvämningar till följd av skyfall.

Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan och förslag till ny översiktsplan. Detaljplanen bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planens genomförande innebär inga miljöeffekter som har miljöpåverkan utanför Sveriges gränser. Detaljplanen berör inte områden som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön, människors hälsa, eller natur- eller kulturvärden. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplanen. De miljöfrågor som har betydelse för projektet undersöks under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen. Samråd har skett med länsstyrelsen som instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan.

Plandata och tidigare ställningstaganden

I detta avsnitt beskrivs områdets läge och tidigare ställningstaganden av betydelse för detaljplanen.

Läge, areal & markägförhållande

Planområdet är beläget i nordöstra delen av Saltsjöbaden, i den södra delen av Moranviken. Huvuddelen av området ligger mellan Vikingavägen och Moranviken. Planområdet omfattar fastigheten Baggensudden 7:8 som ägs av Attender Fastighet AB och mindre delar av den

kommunägda fastigheten Baggensudden 2:1. Planområdet omfattar cirka 9000 kvadratmeter landareal och cirka 5000 kvadratmeter vattenareal. Området avgränsas i norr mot Moranviken i Baggensfjärden, privatägda fastigheter i öster och väster och i söder av naturmark.

Topografiska förhållanden

Den norra delen av planområdet, fastigheten Baggensudden 7:8, sluttar relativt brant norrut ner mot Moranviken. Den södra delen är däremot nästan helt plan och används idag som parkering. Den delen av Moranviken som ingår i planområdet används till bryggplatser för småbåtar. Det finns en smal remsa av naturmark och vatten på Baggensudden 2:1 som ingår i planen. Naturytan består av bergig terräng, med en allmänt tillgänglig träbrygga/strandpromenad längs med vattnet.



Figur 2. Kartan visar ett flygfoto över planområdet. Röd linje anger planområdets ungefärliga gräns och vit fastighetsgränserna, (Nacka kommun 2025).

Statliga och regionala intressen

Riksintressen enligt 3 kap miljöbalken

Inga riksintressen enligt 3 kap. miljöbalken berörs.

Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken

Miljökvalitetsnormer (MKN) är bindande nationella föreskrifter för kvaliteten i buller, luft och vatten. Miljökvalitetsnormer för vatten omfattar ytvatten (sjöar, vattendrag och kustvatten) och grundvatten. Normerna anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas med utan olägenheter av betydelse. En detaljplan får inte medverka till att MKN överskrids.

Områdesskydd och förordnanden

Strandskydd

Inget strandskydd råder inom planområdet i nuläget, men strandskydd om 100 meter från Moranvikens strandlinje på land och i vatten kommer att inträda vid planläggningen.

Strandskyddet föreslås upphävas inom delar av detaljplaneområdet, se vidare under avsnitt *Förutsättningar* respektive *Detaljplanens innehåll*, rubrikerna *Strandskydd*.

Kommunala intressen

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

Översiktlig planering

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

En ny översiktsplan är under framtagande. Förslaget till ny översiktsplan var utsänt på granskning under april-juni 2025. Detaljplanen bedöms vara förenlig även med den nya översiktsplanens intentioner.

Gällande detaljplaner

Fastigheten Baggensudden 7:8 omfattas av detaljplan DP 692 som antogs av MSN 18 oktober 2023 §194 och vann laga kraft 16 november 2023. För det aktuella området föreskriver detaljplanen markanvändningen bostäder, centrum, kontor, lokalgata, natur, vattenområde och bryggor. Detaljplanen reglerar bebyggelsen genom högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet, utbredningen, antal våningar samt balkongers utkragning på prickmark. I övrigt är fastigheten

punktprickad, förutom en mindre yta vid Vikingavägen som är angiven som korsmark för placering av komplementbyggnad på högst 35 kvadratmeter. Gestaltningen är styrd genom att följande skrivning *"Byggnadernas material, färg och form ska väljas i samklang med områdets tidigare varvstradition och omgivande bebyggelse. De viktiga karaktärsdragen i den befintliga bebyggelsen är taklandskapet med sadeltak i tegel eller plåt och fasadmaterialet i puts eller trä"*. Fastighetens värdefulla träd har skyddats genom trädfällningsförbud och en utökad marklovplikt. De markföroreningar som hittats har lett till att bygglov och marklov villkorats med att godkännande åtgärder måste godkännas innan dessa kan ges. Genomförandetiden för detaljplanen går ut 16 november 2028. Denna detaljplan kommer inom planområdet att ersätta detaljplan DP 692.

Förutsättningar

Offentliga rum och grönområden

Söder om Vikingavägen finns en allmän lekplats. Inom gångavstånd från planområdet finns större rekreatiomsområden. En befintlig strandpromenad finns anlagd från de inre delarna av Moranviken längs med befintlig träbrygga och vidare förbi planområdet. Den branta norrslutningen är fri från bebyggelse och upplevs som ett allmänt stråk.

Grönområdet är en del av en spridningslänk för barrskog. En mindre del av detta grönområde ligger inom fastigheten Baggensudden 7:8.

Vattenområden

Området runt Moranviken har en historia av båtliv och varvsverksamhet och det finns ett stort antal bryggor för fritidsbåtar runt stränderna. Båtlivet är en betydelsefull del av området och bör tas tillvara. Inom planområdets vattenområde sker förtöjning av båtar vid två bryggor. Bryggorna används för båtförtöjning för den intilliggande bostadsbebyggelsen vid före detta Neglingevarvet och för båtägare och gäster till restaurangen. Bryggorna är både privata och allmänna.

Vid vattnet finns en anlagd strandpromenad som är en del av en längre strandpromenad längs med de inre delarna av Moranviken. Strandpromenaden är sammankopplad med bryggan invid huskropp 1 (se figur 14). Genom byggnadstekniska åtgärder av bryggan särskiljs båtförtöjningen från det allmänna gångstråket för att tydliggöra skillnad och ansvar och därmed minska risken för en eventuell konflikt däremellan. Det finns inga anlagda möjligheter för bad inom planområdet, och botten är med största sannolikhet förorenad.

Botten i denna del av Moranviken består av lera och gyttja. Enligt Länsstyrelsens kartverktyg Länskartan finns potentiellt undervattensvegetation med naturvärden samt förutsättningar för rekrytering av rovfiskyngel på aktuellt bottenområde.

Bebyggelse

Övergripande struktur

Det aktuella området ligger vid Vikingavägen på Baggensudden. Planområdet ligger på den västra sidan av en dalgång som kantas av högre bergspartier på vardera sida. Nivåskillnaderna är stora. Hela området öppnar sig mot Baggensfjärden i norr.



Figur 3. Planområdet sett från norr, (Nacka kommun 2025).

Området innehåller idag Neglinge Center, ett verksamhets- och kontorsområde som enligt gällande detaljplan är möjligt att bygga om till bostäder. Omkringliggande bebyggelse består av villor med varierande tomtstorlek samt flerbostadshus och gruppbyggda småhus

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

I östra delen av planområdet finns en kvartersgata som leder till byggnadernas entréer och ner mot vattnet. Kvartersgatan avslutas med en mindre vändzon.



Figur 4. Övergripande situationsplan för planområdet, (Arkitekt Stig Jarefeldt, 2023).

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

Bebyggelse

Fastigheten Baggensudden 7:8 är i sin norra del bebyggd med bebyggelse i två plan, uppförd under sent 1990-tal, uppdelade i flera mindre sammankopplade byggnadskroppar som sluttar ner mot vattnet. Byggnaderna används idag som kontor och restaurang med en uteservering mot vattnet, men gällande detaljplan möjliggör att byggnaderna även används för bostäder.

Teknisk infrastruktur

Gator och trafik

Området angörs från Vikingavägen, som har en gångbana på norra sidan. Cykling sker i blandtrafik på Vikingavägen.

Parkering

Den befintliga parkeringen, söder om Vikingavägen, används i dagsläget framförallt av hyresgästerna till verksamhetsområdet, Neglinge Center och dess besökare. Ett antal p-platser hyrs ut till närboende. Det totala antalet p-platser är cirka 65 stycken, dels i carport och dels i markparkering.

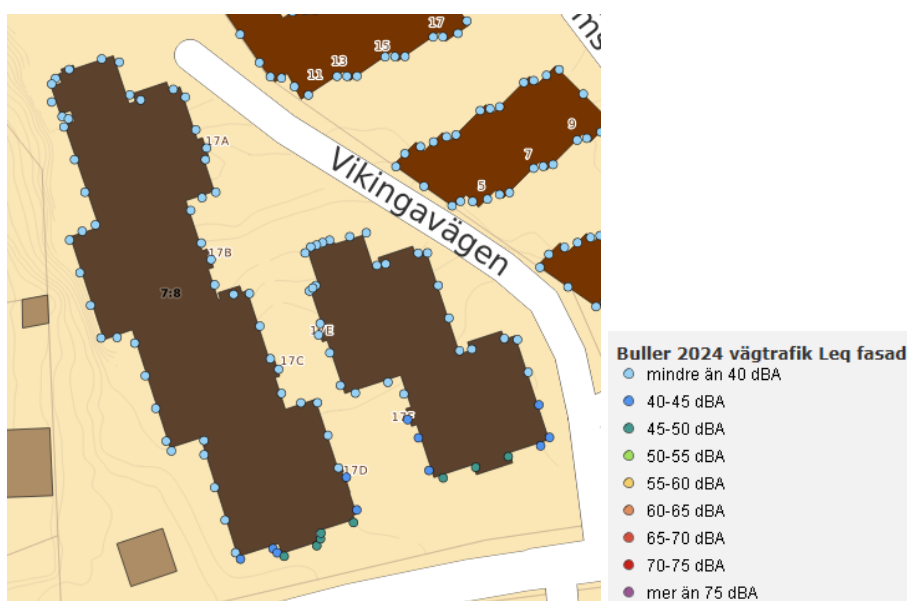
Teknisk försörjning

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

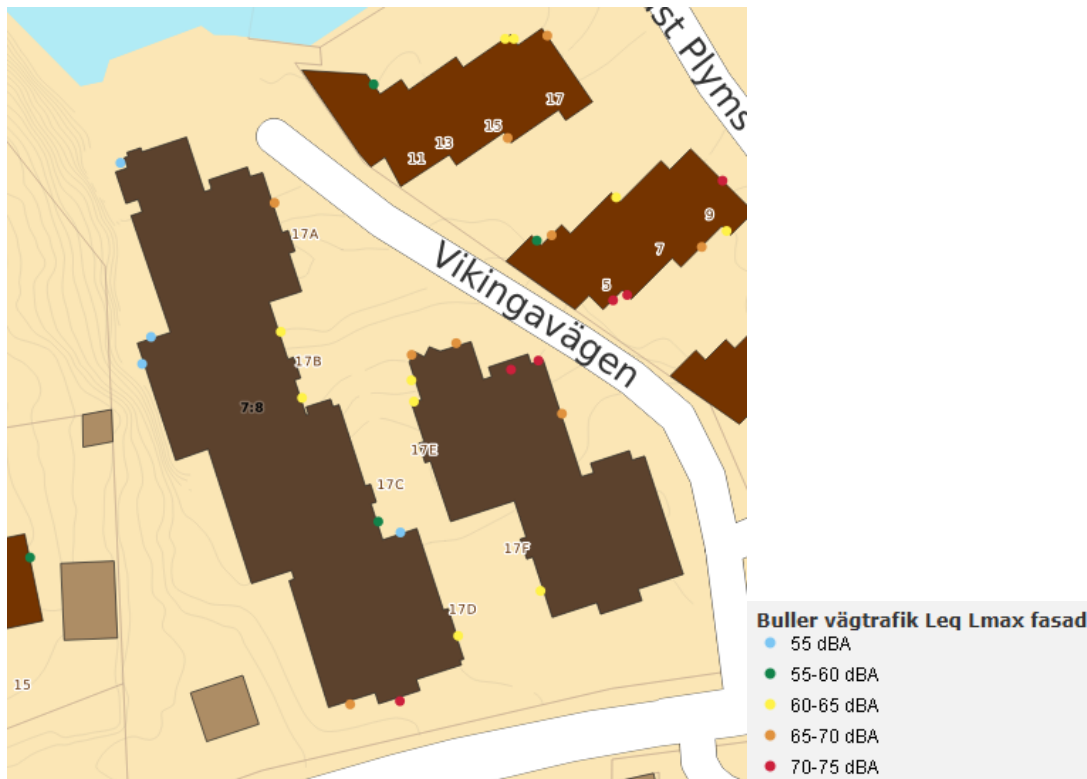
Störningar och risker

Buller

Utifrån Nacka kommuns kommunövergripande bullerkartläggning (2024) beräknas de ekvivalenta bullernivåerna i området vara som mest mellan 45-50 dBA vid bebyggelsens fasader, det vill säga under riktvärdena för trafikbuller vid bostäder (se figur 5).



Figur 5. Buller från vägtrafik 2024. Dagnisekvivalent ljudnivå vid fasad, (Nacka kommun, 2025).



Figur 6. Buller från vägtrafik 2024. Maximal ljudnivå vid fasad. Nacka kommun, 2025, (Nacka kommun, 2025).

När det gäller maximala bullernivåer beräknas de som mest vara mellan 70-75 dBA vid några fasader inom planområdet, det vill säga under riktvärdena för trafikbuller vid bostäder (se figur 6).

Det finns en restaurang inom området, vid vattnet. Det finns inga klagomål på verksamheten registrerade hos tillsynsmyndigheten de senaste åren.

Luftkvalité

Det finns flera miljökvalitetsnormer (MKN) för olika ämnen i luft. Två av de mest betydelsefulla ämnena att undersöka är dygnsmedelvärdena för partiklar (PM10) respektive kvävedioxider (NO₂). En detaljplan får inte medverka till att MKN överskrids.

Utifrån beräkningar framtagna av SLB-analys (Stockholms Luft- och Bulleranalys) är dygnsmedelvärdet för halterna av PM10 för det aktuella området 18–20 µg/m³ (mikrogram per kubikmeter). Detta kan jämföras med att miljökvalitetsnormen som ska klaras är 50 µg/m³. För NO₂ beräknas dygnsmedelvärdet för halterna i området vara 15–18 µg/m³. Miljökvalitetsnormen innebär att halten NO₂ ska understiga 60 µg/m³.

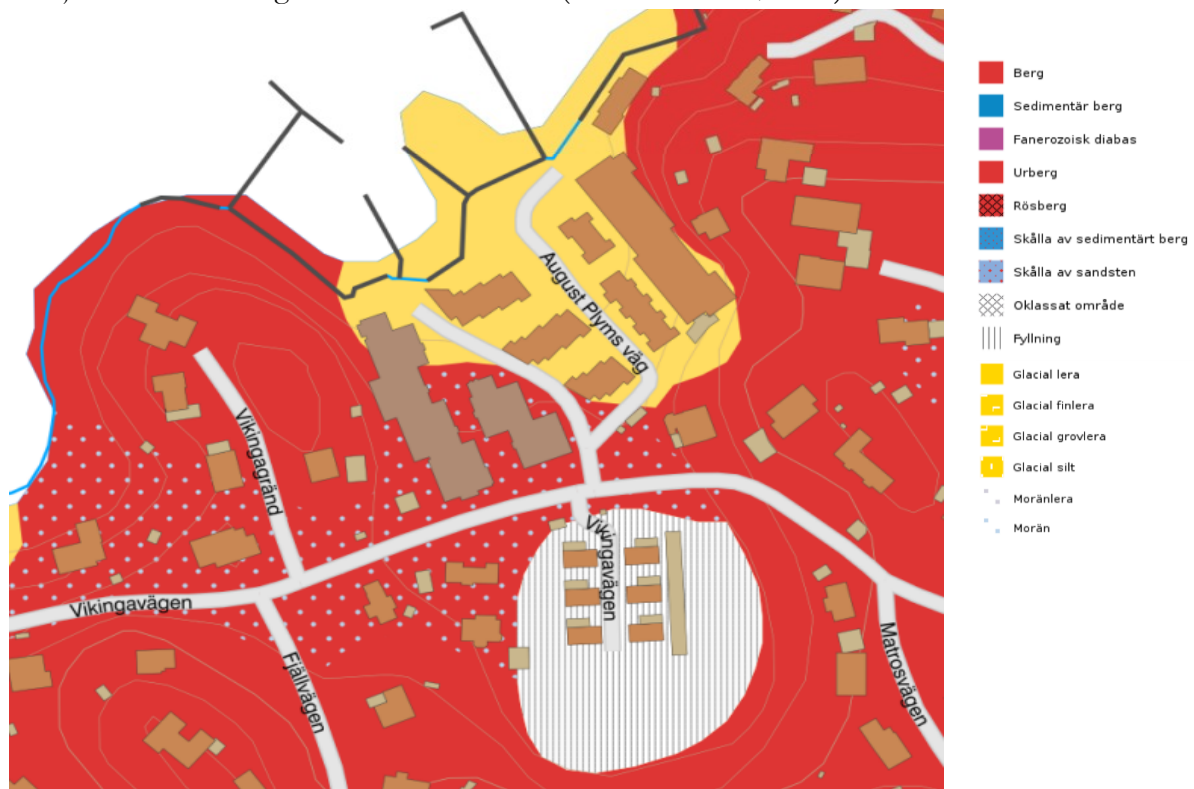
Miljökvalitetsnormerna för luft innehålls därmed med god marginal inom planområdet.

Då denna detaljplans markanvändning inte ändras från den gällande detaljplanen, bedöms dessa halter inte påverkas, och genomförandet av detaljplanen bedöms därför inte överskrida någon MKN.

Inte heller några andra miljökvalitetsmål bedöms överskridas till följd av detaljplanen.

Markens beskaffenhet

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



Figur 7. Jordarter - Sveriges geologiska undersökning (SGU), (Nacka kommun, 2025).

Ras och skred

En naturlig bergbrant finns i planområdets nordvästra del. Den sträcker sig längs delar av bebyggelsen och strandpromenaden i trä. Risken för ras bedöms som liten, då den befintliga bergsbranten är naturlig och delvis beväxt med buskar och mindre träd.

Ytan närmast vattnet består av en kajanläggning och hårdgjord mark. Enligt SGU:s databas för förutsättningar för strandnära skred i finkornig jordart förekommer potentiellt skredrisk inom planområdet (se figur 8). Geotekniska sonderingar har utförts, utfördes under 2004 då den gällande detaljplanen togs fram. Detta gjordes i sex provtagningspunkter i syfte att få underlag till bedömning av skredrisken inom området. Stabilitetsförhållanden för området norr om Vikingavägen bedöms som goda. I sluttningen ner mot vattnet utgörs jordlagerföljden av ytnära berg eller friktionsjordar, samt lager av fyllnadsmassor. Ingen lera har påträffats i dessa punkter. Fyllnadsmassorna och friktionsjorden bedöms bestå av sand och grusjordar. Även för den södra delen av planområdet bedöms stabilitetsförhållanden som goda, då området är plant och lermäktigheter begränsas av berg-i-dagen områden mot slänter i norr (*Geosigma* 2021).



Figur 8. Förutsättningar för skred i finkorniga jordarter, från Sveriges geologiska undersökning (SGU). Orange heltäckande är förutsättningar för skred i finkornig jordart genom lutningsanalys. Orange randigt är förutsättningar för skred i finkornig jordart i strandnära områden. Röd cirkel visar planområdets ungefärliga placering, (Nacka kommun, 2025).

Markföroreningar

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

En miljöteknisk markundersökning har genomförts för planområdet, utfördes under år 2004 då den gällande detaljplanen togs fram. Utförda undersökningar visar att metallhalter överstigande riktvärdena för känslig markanvändning (KM) har uppmätts i fem av tio provtagningspunkter. I två provpunkter överstiger metallhalter även mindre känslig markanvändning (MKM). I en av dessa två provpunkter har det uppmätts blyhalter överstigande riktvärde för Avfalls Sveriges riktvärden för farligt avfall (FA) (*Geosigma 2021*).

En kompletterande miljöteknisk markundersökning med fler provtagningspunkter har genomförts, utfördes under år 2004 då den gällande detaljplanen togs fram. Detta för att möjliggöra en bättre bedömning av föroreningsituationen (*Geosigma 2022*). Genomförda undersökningar i den kompletterande miljötekniska markundersökningen visar att det förekommer metallhalter över framtagna platsspecifika riktvärden (PSRV) inom planområdet, jämför figur 9.



Figur 9. Uppmätta föroreningshalter i jord från de båda undersökningarna, klassificerade enligt PSRV, Naturvårdsverkets samt Avfall Sveriges riktvärden, (Geosigma, 2022).

Metallhalter överstigande PSRV har uppmätts i tre provpunkter i den norra delen av området, i en provpunkt i den sydvästra delen norr om Vikingavägen samt i en punkt i den östra delen av planområdet. De höga arsenikhalterna bör åtgärdas på grund av akut toxicitet samt att halterna påträffats ytligt (0-1 meter). Markytorna vid provpunkten är hårdgjorda varför risken för människors hälsa och miljö inte bedöms vara akut i dagsläget.

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

Porluftsprovtagning har utförts under bottenplattan i sex byggnader. Proverna har

analyserats med avseende på klorerade alifater och PAH. Analysresultatet från porluftsprovtagningen visar på generellt låga halter av analyserade parametrar, och bedöms inte utgöra någon risk för inträngning av hälsofarliga ångor i byggnaderna.

För risk för spridning av föroreningar via grundvatten, se avsnittet *Grundvatten* nedan.

Radon

Enligt SGU:S databas och tidigare utredning av planområdet klassas området som normalradonmark (*GM Consult AB, 2004*). Detta innebär att området i huvudsak består av berggrund och moränmark med normal radioaktivitet.

Dagvatten och grundvatten

Dagvatten

Planområdet ligger invid och avrinner till ytvattenförekomsten Baggensfjärden. För ytvattenförekomsten finns miljökvalitetsnormer (MKN) för kemisk och ekologisk status. En dagvattenutredning (*Niras, 2021*) har tagits fram för den gällande detaljplanen.

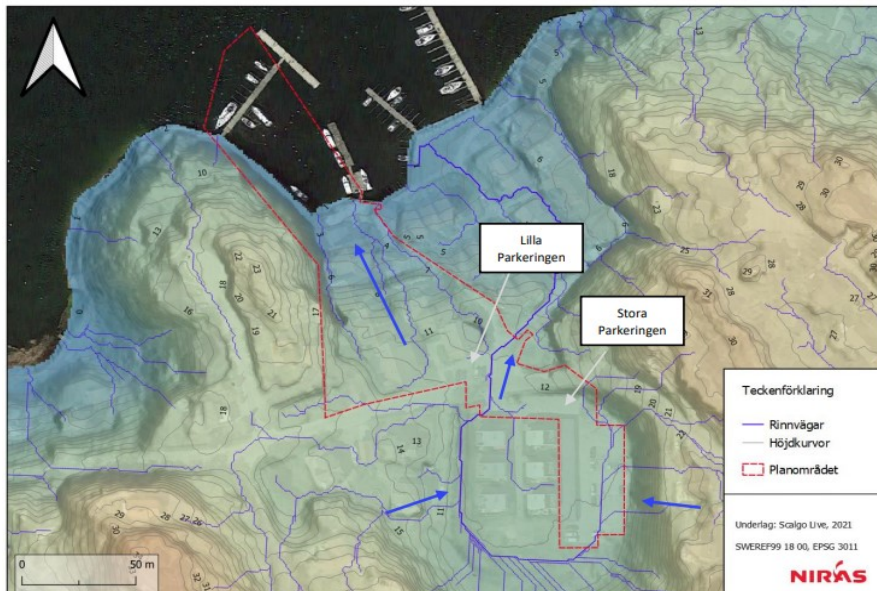
Baggensfjärdens ekologiska status har bedömts till måttlig vilket baseras på miljökonsekvenstyperna övergödning, miljögifter och flödesförändringar. Alla kustvatten i Nacka är övergödda, och mycket av kväve- och fosfortillförseln kommer från intilliggande kustvattenområden. Lokala åtgärder i avrinningsområdet på land räcker därför inte ensamt för att uppnå miljökvalitetsnormerna. Miljökvalitetsnormen för Baggensudden är att den ska ha god ekologisk status till år 2027, men med tidsfrist för parametrarna växtplankton och näringsämnen till 2039.

I dagsläget är den sammanvägda bedömningen att god kemisk status inte uppnås för Baggensfjärden. Detta på grund av att gränsvärdena för de prioriterade ämnena bly (Pb), fluoranten, antracen, kadmium (Cd), tributyltenn (TBT), kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyletrar (PBDE) överskrider i vattenförekomsten. Gränsvärdena för kvicksilverföreningar (Hg) och polybromerade difenyletrar (PBDE) överskrider i Sveriges alla vattenförekomster. Halterna beror främst på påverkan från långväga luftburna föroreningar och bedöms ha en sådan omfattning och karaktär att det i dagsläget saknas tekniska förutsättningar att åtgärda halterna.

För Baggensfjärden finns ett lokalt åtgärdsprogram vars syfte är att undersöka möjligheterna att nå upp till miljökvalitetsnormerna och föreslå åtgärder med målet att uppnå god status. Slutsatsen i åtgärdsprogrammet är att god ekologisk status bedöms kunna uppnås på lång sikt i Baggensfjärden. Detta förutsätter dock bland annat att de vattenförekomster som vattenutbyte sker med också når god status. För att kunna uppnå god kemisk status bedöms det viktigt att, som ett första steg, ta nya prover i sediment och vattenfas, så att aktuella data ligger till grund för en statusuppdatering och eventuellt beting.

Planområdets landareal består idag till stor del av bebyggda och hårdgjorda ytor (takytor, asfaltsytor, gångvägar och vägar samt parkeringsytor). Parkeringen i söder (benämnd som stora parkeringen, (se figur 10) avvattnas idag via rännstensbrunnar till privata dagvattenledningar. Det råder viss osäkerhet om det befintliga dagvattenledningsnätets placering och kondition.

Ungefär hälften av takytorna avleds via stuprör till dagvattenledningar och resterande avvattnas via utkastare. På markområdet på den norra sidan om Vikingavägen (benämnd som lilla parkeringen i figur 10) sluttar marken mot den intilliggande fastigheten. Detta gör att delar av vägen som passerar igenom planområdet och parkeringen vid den norra sidan om Vikingavägen avvattnas ytledes mot fastigheterna bredvid, (se rinnvägar figur 10). Ingen särskild dagvattenrening sker av vattnet som avrinner från Vikingavägen, som utgör allmän plats.



Figur 10. Rinnvägar och höjder, (Niras, 2021).

Grundvatten

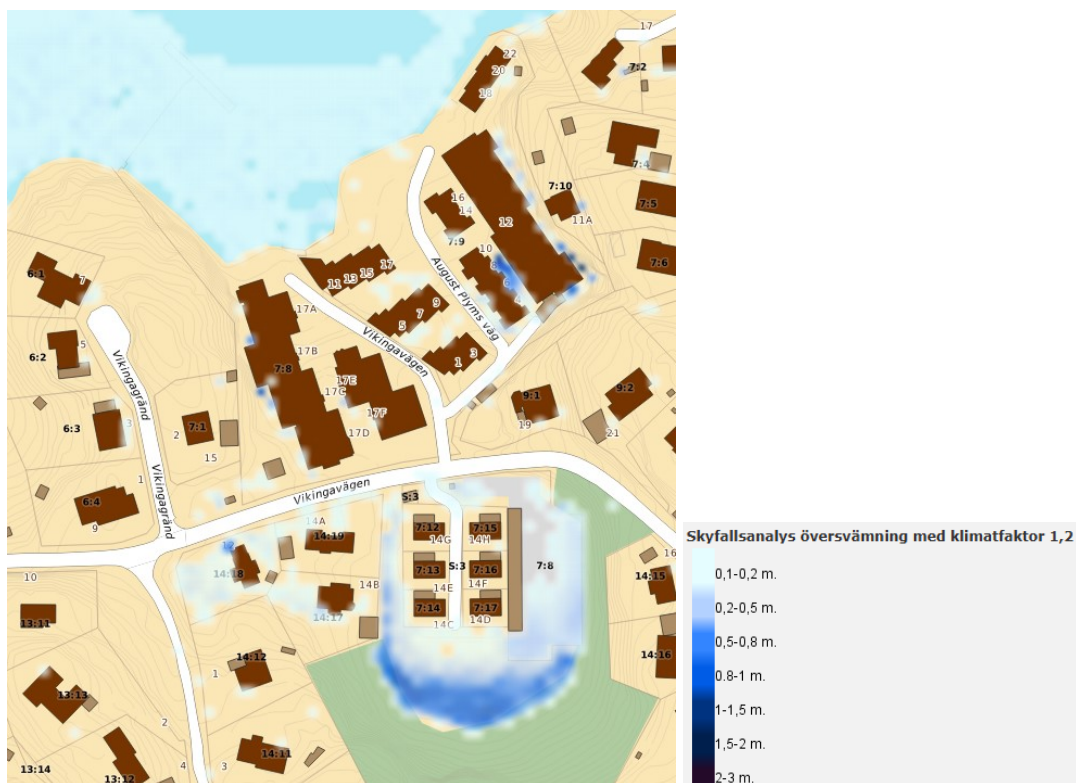
Inget grundvatten har kunnat provtas vilket gör att det inte går att avgöra huruvida föroreningar spridits till grundvatten eller ej, men bedömningen är att spridningen inom området är begränsad då inget grundvatten påträffats vid något av provtagningstillfällena och att marken inom planområdet har mycket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

planområdet. Något grundvattenuttag inom området sker inte heller, varför exponering via intag av dricksvatten eller bevattning inte bedöms vara aktuellt.

Översvämning

Skyfall

Nacka kommuns kommunövergripande skyfallskartering visar att det föreligger risk för översvämning till följd av skyfall på den stora parkeringen i planområdets södra del. (se figur 11)



Figur 11. Kartutdrag från översiktlig skyfallsanalys 2015, (Nacka kommun, 2025).

Havsnivåhöjning

Enligt Nacka kommuns riktlinjer för byggande nära vatten, som syftar till att ge riktlinjer för bebyggelse med hänsyn till risken för översvämning, är lägsta grundläggningsnivå för nya byggnader +2,7 meter över normalvattennivå. Nivån utgår vid kusten från nollnivån i höjdsystemet RH2000. En lägre grundläggningsnivå kan accepteras om det finns en teknisk

lösning som kan säkerställa byggnadens funktion vid höga vattennivåer.



Figur 12. Lila områden ligger under rekommenderad lägsta grundläggningsnivå +2,7 meter RH2000 och framtida scenario för översvämnning vid 100-års vattenstånd, (Niras, 2021).

Delar av planområdet ligger inom riskområde för översvämnning vid framtida havsnivåhöjning enligt Länsstyrelsens rekommendationer om lägsta grundläggningsnivå (se figur 12).

Rekommendationerna anger en lägsta grundläggningsnivå på + 2,70 meter för ny sammanhållen bebyggelse och samhällsfunktioner av betydande vikt (Länsstyrelsen Stockholm, 2015).

Strandskydd

I nuläget råder inte strandskydd inom det område som detaljplanen omfattar. När gällande plan (DP 692) vann laga kraft 2023 upphävdes strandskyddet för hela planområdet, det vill säga för såväl kvartersmark som allmän plats och vattenområden. Berört markområde betecknas dels som kvartersmark **B, C, K** - bostäder, centrum, dels som allmän plats, naturmark, samt gata. I denna detaljplan regleras samma markanvändning som i gällande planbeteckning gälla, på samma ytor. För vattenområdet gäller beteckningarna **W** – vattenområde, **W₁** – vattenområde med bryggor eller **W₂** – bryggor för strandpromenad. Närmast stranden gäller **x₁** – markreservat för allmännyttig gångtrafik. Detta för att säkerställa fri passage för allmänheten längs den befintliga strandpromenaden som också fortsätter utanför planområdet. Större delen av planområdet är här ianspråktaget av bebyggelse (kontor och verksamheter) och anläggningar (träbrygga för

strandpromenad, kaj samt småbåtbryggor). De två befintliga privata småbåtsbryggorna är delvis belägna utanför planområdet åt öster, dessa är inte allemansrättsligt tillgängliga. De bekräftas i intilliggande detaljplan (DP 178). Därutöver finns inom berörda delar av planområdet främst gräsmatteytor, ett antal träd och en bergbrant.

Ytorna kring byggnaderna är i dagsläget allemansrättsligt tillgängliga, men det är strandpromenaden längs vattnet som har störst allemansrättsligt intresse. Vid ny detaljplanläggning inträder strandskydd 100 meter från strandlinjen på land och i vatten inom planen. Se vidare under *Detaljplanens innehåll* rubrik *Strandskydd*.

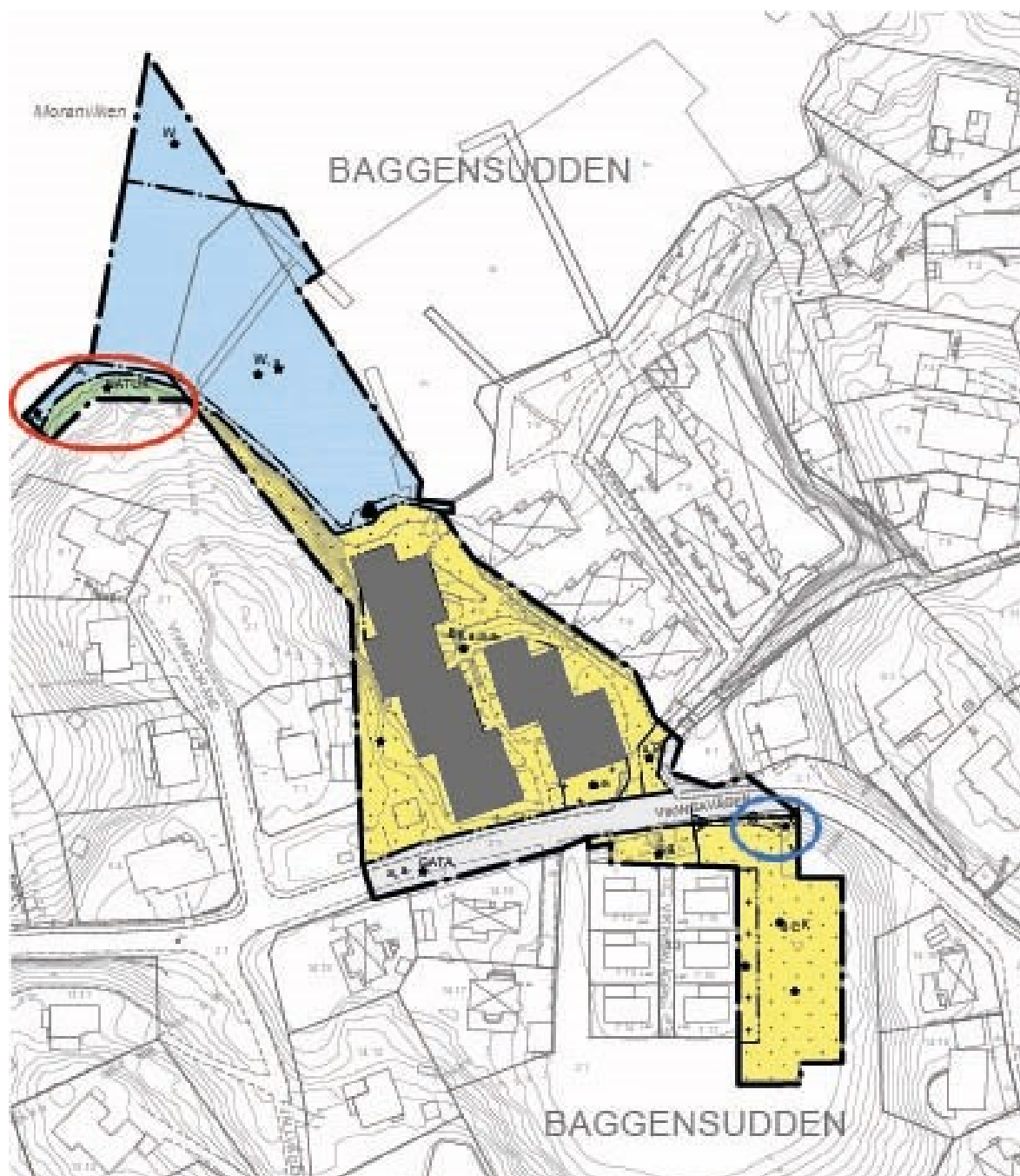
Detaljplanens innehåll

Avsikten är att bygga om befintliga byggnader och att cirka 20 bostäder kan tillkomma. Med denna nya detaljplan, där de felaktigt reglerade byggnadshöjderna och våningsantalet korrigeras, möjliggörs att avsedd ombyggnation kan genomföras.

Inom planen föreslås både allmän platsmark, kvartersmark, naturmark och vattenområden (både med och utan bryggor).

Den allmänna platsmarken innefattar den befintliga lokalgatan och en mindre area av naturmark. Naturmarken är enbart en mindre yta längst med vattnet.

Kvartersmarken utgörs av de befintliga huskropparna och av områdena omkring, de befintliga parkeringsplatserna, ett mindre område med värdefulla träd och vattenområden, både med bryggor, för en strandpromenad och rena vattenområden. På plankartan redovisas gränser mellan olika användningsområden med linjen ”användningsgräns”.



Figur 13. Plankarta som visar naturmark med röd linje, byggnader som grå och skyddsvärda träd med blå linje, (Nacka kommun, 2025).

Offentliga rum och grönområden

Naturvärdena i området är framför allt kopplade till områdets befintliga träd (se figur 13). Därför föreslås att så många träd som möjligt bevaras. De skyddas genom trädfällningsförbud och utökad lovplikt, genom bestämmelserna **a₄** och **n₁**, så att marklov krävs för att fälla de skyddsvärda träden. Detaljplanen bekräftar dessa bestämmelser, som redan finns i den gällande detaljplanen:

- a₄** *Marklov krävs även för fällning av ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 0,3 meter eller större mätt 1,3 meter ovan mark.*
- n₁** *Ädellövträd och tallar med en stamdiameter om 0,3 meter eller större mätt 1,3 meter ovan mark får inte fällas, samt ska skyddas från skador i form av jordkompaktering och skador på stam, rötter och grenverk. Efter lovprövning kan ädellövträd och tallar som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädsjukdom få fällas.*

Det enda offentliga grönområdet i detaljplanen är en mindre del av bergig mark, brant sluttande ner mot Moranviken, den innehåller också en del av den allmänna strandpromenaden. Detta område regleras i enlighet med gällande detaljplan och markeras på plankartan med ”**natur**”.

Vattenområden

Vid vattnet finns en anlagd strandpromenad som är en del av en längre strandpromenad längs med de inre delarna av Moranviken. Strandpromenaden är sammankopplad med bryggan invid huskropp 1 (se figur 16). Genom byggnadstekniska åtgärder av bryggan särskiljs båtfortöjningen från det allmänna gångstråket för att tydliggöra skillnad och ansvar och därmed minska risken för en eventuell konflikt däremellan.



Figur 14. Byggnaden närmast vattnet med restaurang och uteservering i bottenplan, (Nacka kommun, 2021).



Figur 15. Befintlig brygga och strandpromenad längs brantnorrlutning, (Nacka kommun, 2021).

Inom planområdets vattenområden sker förtöjning av båtar vid två bryggor. Bryggorna används för båtförtöjning för den intilliggande bostadsbebyggelsen vid före detta Neglingevarvet och för båtägare och gäster till restaurangen (se figur 14). Vattenområdet regleras med bestämmelserna **W**, **W₁** och **W₂**, vilket bekräftar bestämmelserna i gällande detaljplan:

W	Vattenområde
W₁	Vattenområde med bryggor
W₂	Bryggor för strandpromenad

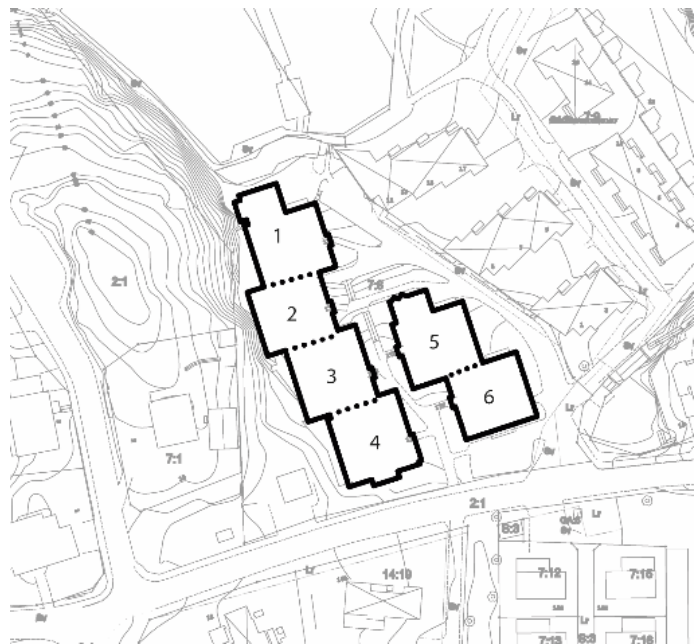
Allmänheten har idag tillgång till vattnet genom en befintlig strandpromenad som finns anlagd från de inre delarna av Moranviken längs med befintlig brygga och vidare förbi planområdet. Strandpromenaden bekräftas och regleras i detaljplanen genom en bestämmelse om markreservat för allmännyttig gångtrafik, **x₁** och **x₂**. **x₂** är ett område på land, men ansluter till x-område på grannfastigheten och förbinder därmed Vikingavägen med strandlinjen. Strandområdet tillgängliggörs därmed för allmänheten vilket tillgodoser strandskyddets syfte om fri passage längs vattnet.

x₁ och **x₂** *Markreservat för allmännyttig gångtrafik*

Bebyggelse

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

Reglerad markanvändning i gällande plan med bostäder, centrum och kontor bekräftas. Syftet med gällande plan var att möjliggöra ombyggnation till bostäder i delar av befintliga byggnaderna medan en del verksamheter avsågs bevaras. Utvändiga förändringen av befintliga byggnader bedöms bli relativt liten, det som kommer att märkas av ombyggnaden till bostäder är i huvudsak tillskapandet av balkonger och uteplatser, vilket redan nu kan göras enligt den gällande detaljplanen. För att långsiktigt säkerställa byggnadernas användning medger detaljplanen att

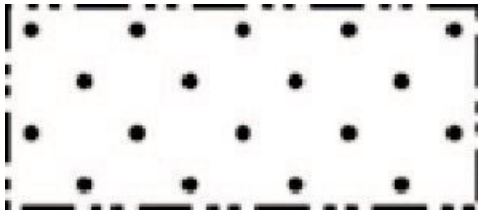


Figur 16. Numrerade byggnadskroppar, (Nacka kommun, 2021).

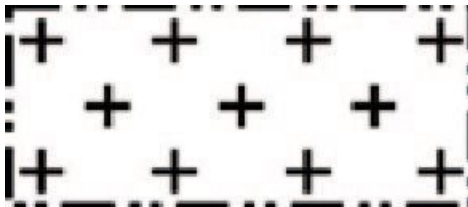
byggnaderna liksom gällande detaljplan får användas både för bostäder **B** och för kontorsverksamhet **K**.

I byggnadsdelen närmast vattnet, nummer 1, regleras markanvändningarna **B** bostäder, **K** kontor och **C** centrum liksom i gällande detaljplan. Användningen centrum inrymmer en kombination av olika verksamheter som handel, service, restaurang, samlingslokaler med mera. I denna byggnadsdel får bostäder inte inredas i bottenvåningen, och lägsta färdig golvnivå regleras med hänsyn till översvämningsrisk (se vidare i avsnitt Havsnivåhöjning). Lokalerna i bottenplan bidrar till upplevelsen av att platsen närmast vattnet är en publik plats samt bidrar till folkliv och flöden vid vattnet. Totalt bedöms planen inrymma cirka 300 kvadratmeter verksamhetsyta för centrumverksamhet och cirka 20 bostäder, vilket motsvarar vad som möjliggörs i gällande detaljplan.

Byggrätternas utbredning regleras med egenskapsgräns samt prickmark och korsmark.



Figur 17. Prickmark – marken får inte förses med byggnad, (Nacka kommun, 2024).



Figur 18. Korsmark – Marken får endast förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader, (Nacka kommun, 2024).

Byggnadsarean på den tillkommande komplementbyggnaden på korsmark regleras genom bestämmelsen:

e₁ *Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 45 kvadratmeter.*

För att bibehålla bebyggelsens anpassning till den omgivande bebyggelsen och byggnadernas höjder har det i planen införts en bestämmelse om nockhöjd i meter över nollplanet, en minsta takvinkel på 25 grader och en minsta takvinkel för takkupor/frontespis på 15 grader. Nockhöjd på huvudbyggnad regleras i fem olika höjder från 7,5 – 21,5 meter över nollplanet vilket motsvarar de reglerade byggnadshöjder som finns i detaljplan DP 692, omräknade till nya

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

h₁ *Högsta nockhöjd är 7,5 meter över angivet nollplan.*

h₂ *Högsta nockhöjd är 14,5 meter över angivet noll plan.*

h₃ *Högsta nockhöjd är 17,0 meter över angivet noll plan.*

h₄ *Högsta nockhöjd är 20,0 meter över angivet noll plan.*

h₅ *Högsta nockhöjd är 20,5 meter över angivet noll plan.*

h₆ *Högsta nockhöjd är 21,0 meter över angivet noll plan.*

h₇ *Högsta nockhöjd är 21,5 meter över angivet noll plan.*

h₈ *Högsta nockhöjd är 3,5 meter.*

Gestaltning

Den befintliga bebyggelsens gestaltning anspelar på den maritima miljön och den tidigare varvsverksamheten. De viktiga karaktärsdragen i den befintliga bebyggelsen är taklandskapet med sadeltaken i tegel eller plåt och fasadmaterialet i puts eller trä. Därför regleras utformningen av byggnaderna enligt nedan.

o₁ *Minsta takvinkel är 25 grader.*

o₂ *Minsta takvinkel för takkupor/frontespis är 15 grader.*

f₃ *Takkupor/frontespis ska utformas med pulpettak*

Byggnaderna har omsorgsfullt utformade detaljer såsom dörrar, fönster, balkonger etcetera. Detta regleras liksom i gällande detaljplan genom:

f₁ *Byggnadernas material, färg och form ska väljas i samklang med områdets tidigare varvstradition och omgivande bebyggelse. De viktiga karaktärsdragen i den befintliga bebyggelsen är taklandskapet med sadeltaken i tegel eller plåt och fasadmaterialet i puls eller trä.*

För att lägenheterna ska få en extra kvalitet för de boende har möjligheter att tillskapa balkonger och uteplatser genom att en bestämmelse, liksom i gällande detaljplan införts i plankartan.

f₂ *Balkonger/ altaner får kraga ut maximalt 2,0 meter över punktprickad kvartersmark.*

Ljusförhållanden

En dagsljusstudie utfördes under framtagandet av gällande detaljplan för byggnadskropparna nummer 1 och 2 med anledning av deras placering invid berget. Studien visar viss svårighet att uppnå goda dagsljusförhållanden längs fasaderna som vetter mot berget. Men genom en förändring av byggnadernas fasader har godkända dagsljusförhållanden uppnåtts, i de flesta utrymmena. De utrymmen där dagsljuskravet inte uppfylls planeras att bli bostadskomplement, förråd. Dessa funktioner har inte lika höga krav på dagsljus, då användningen inte medför att människor vistas där mer än tillfälligt. Mer detaljerad redovisning av hur de framtida byggnaderna uppfyller krav på dagsljus ska visas i bygglovsskedet.

Teknisk infrastruktur

Gator och trafik

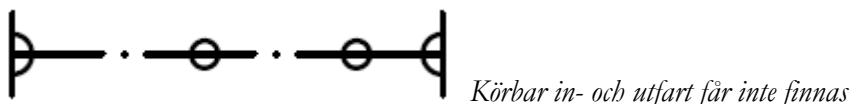
Majoriteten av områdets trafik kommer från Vikingavägen. Om behov uppstår är det möjligt att anlägga ett hastighetssäkrat övergångsställe över Vikingavägen. Gatan regleras i plankartan, liksom i gällande detaljplan som ”**GATA₁**” vilket är en användningsbestämmelse för både fordons-, gång- och cykeltrafik.

In- och utfart till den norra delen av fastigheten Baggensudden 7:8 sker från Vikingavägen. Angöring till bostadsentréer och verksamheter sker via kvartersgata som regleras genom så kallad ”**prickmark**” som innebär att marken inte får förses med byggnad.

Angörning till befintlig parkering på södra delen av Baggensudden 7:8 och till befintliga bostäder söder om Vikingavägen intill parkeringen sker genom en gemensam in- och utfart från Vikingavägen. Angörning till grannfastigheten Baggensudden 7:9, till marinan och till bebyggelsen inom planområdet sker norrut från Vikingavägen. Denna regleras i plankartan, liksom i gällande detaljplan genom markreservat för gemensamhetsanläggning för in- och utfart:

g₁ *Markreservat för gemensamhetsanläggning för in- och utfart*

Infartens placering begränsas genom en bestämmelse om var körbar in- och utfart får finnas.



Figur 19. Körbar in- och utfart får inte finnas, (Nacka kommun, 2025).

Allmänheten har idag tillgång till vattnet genom en befintlig strandpromenad som finns anlagd från de inre delarna av Moranviken längs med befintlig brygga och vidare förbi planområdet. Allmänhetens möjlighet att nå denna bekräftas och regleras i detaljplanen genom en bestämmelse

om markreservat för allmännyttig gångtrafik, x_1 och x_2 . x_2 är ett område på land, men ansluter till x-område på grannfastigheten och förbinder därmed Vikingavägen med strandlinjen

x_1 och x_2 *Markreservat för allmännyttig gångtrafik*

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

u_1 *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar*

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

All privat parkering ska ske på kvartersmark, privatägd mark. Parkering för boende i de nya bostäderna och besökande till verksamheter inryms på befintlig markparkering och i carport på den södra sidan om Vikingavägen. Parkeringen regleras i plankartan, liksom i gällande detaljplan med **BCK** och så kallad ”**prickmark**”. Där befintlig carport är placerad regleras marken med så kallad ”**korsmark**” och bestämmelse om högsta nockhöjd h_8 . En illustrationstext ***parkering*** har också infogats i planen.

h_8 *Högsta nockhöjd är 3,5 meter.*

Störningar och risker

Buller

Förutsättningarna för ekvivalentbullernivåerna från vägtrafik ändras inte av ett genomförande av planen. När kontor och verksamheter görs om till bostäder skapas dock också ett behov av uteplatser för de boende. När det gäller maximala bullernivåer från vägtrafiken indikerar de att riktvärden för eventuella uteplatser inte klaras inom hela planområdet, (se figur 6). Placeringen av uteplatserna kan därför behöva anpassas eller skydd uppföras, vilket får hanteras i kommande bygglov.

Verksamheter är fortfarande möjliga inom planområdet. Bostäder möjliggörs inom området. Även om inga bullerklagomål på nuvarande restaurangverksamhet inkommit till kommunen från närboende på senare tid, kan situationen ändras över tid.

När en restaurang eller liknande verksamhet möjliggörs i direkt anslutning till bostäder finns risk för att de boende blir störda på olika sätt av verksamheten.

Markens beskaffenhet

Markföroreningar

Inom området finns förorenad mark från tidigare varvsverksamhet. Förorenade ytor som idag är kända och som bedöms kunna vara en risk för hälsa eller miljö kommer i och med genomförandet av detaljplanen till största del att saneras vilket bidrar positivt till miljö kvalitetsmålet om en giftfri miljö. Då befintliga byggnader avses behållas och omvandlas bedöms eventuella kvarlämnade föroreningar under hårdgjorda ytor inte utgöra någon betydande risk för människors hälsa. En förutsättning är att ytor som idag är hårdgjorda i form av asfalterade vägar och liknande är det även i framtiden. Föroreningarna bedöms därmed kunna ligga kvar i marken. Om dessa hårdgjorda ytor i framtiden ställs om till grönområden behöver marken undersökas och eventuella förorenade massor hanteras på ett korrekt sätt. Vid all schakt i mark ska en anmälan upprättas och lämnas in till tillsynsmyndigheten enligt §28 förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Med anledning av kända markföroreningar regleras på plankartan att sanering ska ske innan startbesked för ändrad markanvändning ges **a₃**,

a₃ *Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markföroreningar har avhjälppts och/eller skyddsåtgärder har vidtagits på tomten. Dock får startbesked ges för att avhjälpa dessa markföroreningar och/eller vidta skyddsåtgärder.*

Tillsynsmyndigheten har den 21 februari 2025 fattat beslut om föreläggande om skyddsåtgärder för en planerad schaktsanering för bostäder och lekplats på Baggensudden 7:8 (M 2025-70, § 2025-201 MSN).

Dagvatten och grundvatten

Dagvatten

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

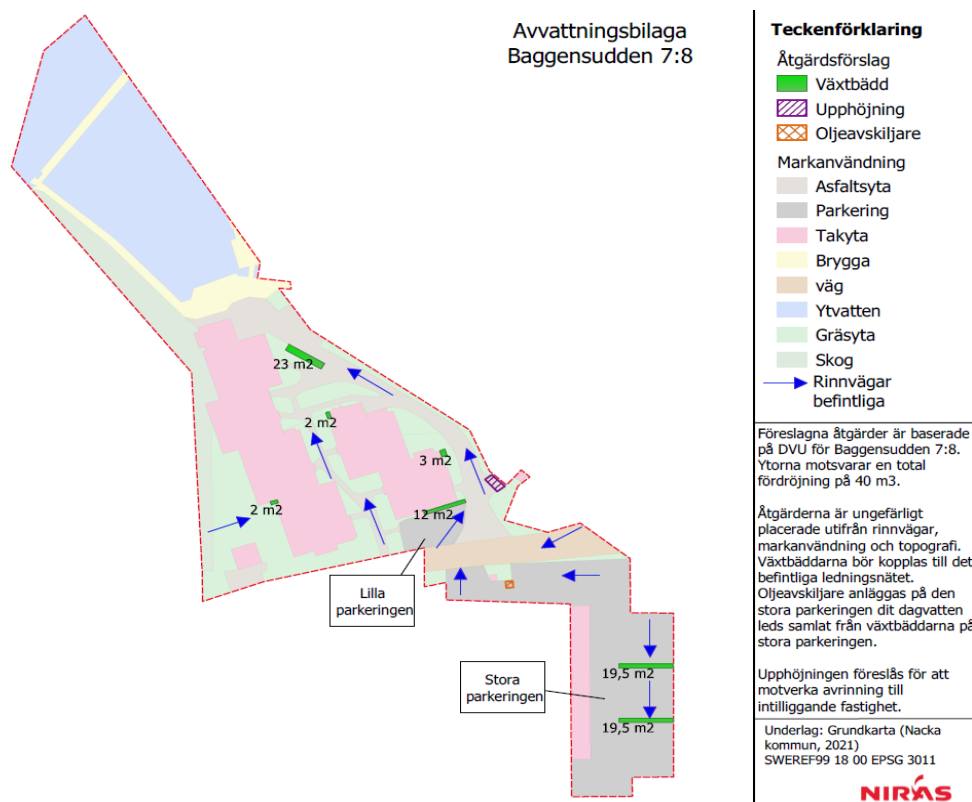
Kvartermark ska utformas med växtbäddar som klarar fördröjning av de första 10 mm regn från hårdgjorda ytor.

För att uppnå krav på fördröjning och rening i enlighet med reglerad planbestämmelse föreslås dagvatten hanteras i växtbäddar på vändplanen, vid bryggorna, och på den norra sidan om Vikingavägen (lilla parkeringen, se figur 20). För att avlasta ledningsnätet föreslås även växtbäddar för omhändertagande av takvatten. På parkeringen i söder (stora parkeringen, se figur 20) föreslås växtbäddar i kombination med oljeavskiljare vilket innebär att de befintliga rännstensbrunnarna

behöver förslutas. Föreslagna fördröjningsåtgärder motsvarar en total fördröjning på 40 kubikmeter. Åtgärderna är ungefärligt placerade utifrån rinnvägar, markanvändning och topografi. För att kunna anlägga föreslagna dagvattenåtgärder är det nödvändigt att säkerställa det befintliga dagvattenledningsnätets placering och kondition.

För att motverka avrinning av dagvatten och kraftigare regn från planområdet till intilliggande fastigheter i öster bör en asfalterad upphöjning likt ett farthinder vid infarten till grannfastigheterna anläggas, (se figur 20) och markeringen beskriven som ”Upphöjning”.

Det finns markföroreningar inom området vilket gör att det är olämpligt att dagvatten infiltreras i mark. Växtbäddar ovan förorenad mark behöver därför utföras täta.



Figur 20. Avvattning och åtgärdsförslag, (Niras 2021).

Vikingavägen som passerar öst-västligt genom planområdet utgör allmän platsmark och den föreslås avvattnas norrut på kvartersmark till växtbädden vid lilla parkeringen.

Föreslagna reningsåtgärder medför en reduktion av samtliga föroreningsmängder jämfört med i nuläget, (se figur 21). Även halterna minskar. För recipienten Baggensfjärden utgör näringsbelastningen ett huvudproblem. Fosforbelastningen från planområdet till Baggensfjärden beräknas reduceras med ungefär 25 %.

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

Figur 21. Beräknad föroreningsbelastning (kg/år) från planområdet i nuläget och med genomförda dagvattenåtgärder, (Niras, 2021).

I dagvattenutredningen stämmer inte utredningsområdets omfattning exakt med aktuellt planområde, men skillnaderna är små och bedöms inte få någon nämnvärd betydelse för resultat eller slutsatser.

Grundvatten

Inget grundvatten har påträffats vid försök till provtagning. Sanering av föroreningar behöver ske i området, och vid anläggning av växtbäddar behöver de utföras med tätskikt för att dagvattnet inte ska infiltrera i förorenad mark. Sammantaget torde det innebära att genomförandet av detaljplanen leder till positiv påverkan på grundvattnet.

Översvämning

Skyfall

Eftersom områdets exploateringsgrad inte ökar utan det ska omvandlas från verksamhetsområde till bostäder förväntas det nuvarande flödet inte öka. Däremot förväntas det framtida flödet öka något i jämförelse med dagens situation på grund av inkluderad klimatfaktor på 1,25.

Risk för översvämning till följd av skyfall på den stora parkeringen i planområdets södra del kan komma att minska något då anläggande av växtbäddar för dagvattenhantering kommer att ske. Vid kraftiga regn som överbelastar ledningsnätet kan föreslagvis grönytan söder om parkeringen användas som tillfällig yta för skyfallsvatten. Grönytan ligger dock utanför planområdet (se figur 11).

Källaringången på den östra sidan av byggnaden med adress 17 B, nedströms den lilla parkeringen (se figur 11), föreslås säkras för skyfall. Exempelvis kan dörrarna tätas eller bytas ut till täta dörrar och vatten kan tillåtas stå temporärt i nedgången vid kraftiga regn. Flera alternativ beskrivs i dagvattenutredningen. Föreslagen växtbädd precis uppströms den utsatta källarnedgången kommer även att minska tillrinningen till källarnedgången.

Havsnivåhöjning

Byggnaden närmast vattnet, som är en del av dagens restaurangverksamhet, uppfyller inte rekommendationerna för lägsta grundläggningsnivå. Rekommendationen gäller för ny bebyggelse. Planbestämmelsen (s₁) införs för att reglera att bostäder inte får anordnas i bottenvåningen i byggnaden närmast vattnet,

s₁ *Bostadsändamål får inte anordnas i bottenvåningen.*

Byggnadsdelar och grundkonstruktion under +2,7 meter ska utföras med vattensäker konstruktion. En bestämmelse har införts i detaljplanen **b₁** om att färdigt golv på tillbyggnad och nybyggnad av huvudbyggnaden närmast vattnet får vara lägst +2,7 meter över nollplanet räknat i höjdsystemet RH2000.

b₁ *Färdigt golv på tillbyggnad och nybyggnad av huvudbyggnaden närmast vattnet får ej vara lägre än +2,7 meter över angivet nollplan. Byggnadsdelar och grundkonstruktion under +2,7 meter ska vid tillbyggnad eller nybyggnad utföras med vattensäker konstruktion.*

På sikt kan åtgärder behövas för att skydda bryggan nedanför restaurangen och för att kunna bibehålla strandpromenaden vid förväntad framtida havsnivåhöjning.

Strandskydd

I en detaljplan får kommunen upphäva strandskyddet om det finns särskilda skäl för det (7 kap. 18 c § MB) och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses i planen väger tyngre än strandskyddsintresset (4 kap. 17 § PBL).

Det särskilda skäl som kommunen åberopar för att upphäva strandskyddet inom kvartersmark (med undantag av för strandpromenaden), vattenområdet med bryggor – betecknade med W₁ – samt gatumark på allmän plats är 7 kap. 18 c § punkt 1 MB: att områdena är ianspråktagna på ett sätt som gör att de saknar betydelse för strandskyddets syften.

Platsen har nyttjats som varvsområde/verksamhetsområde sedan 1800-talet och mark- och vattenområdena är sedan tidigare i anspråkstagna. Nuvarande kvartersmark är planlagd och bebyggd med mindre verksamheter, kontor och restaurang. Marken kring byggnaderna består främst av hårdgjorda ytor - inklusive gatumark -, gräsmattor och planteringar. Berörda delar av vattenområdet är redan ianspråktaga av privata småbåtsbryggor som inte är tillgängliga för allmänheten, och gatan har försörjt det gamla varvsområdet och har funnits länge på platsen.

Naturvärdena på land bedöms generellt sett vara låga. Planområdets skyddsvärda träd ligger utanför område som berörs av strandskydd. Eventuella naturvärden i vattenområdet bedöms inte heller påverkas av planen. Det kan också ifrågasättas hur höga de potentiella värdena är i praktiken då platsen varit ianspråktagen av varvsverksamhet så länge. Anläggningarna och båttrafiken torde ha påverkat djur- och växtlivet negativt. Att användningen ändras till bostäder i enlighet med gällande detaljplan, bedöms innebära att ytorna närmast byggnaderna delvis privatiseras eftersom uteplatser förväntas anläggas. De ytorna bedöms idag inte ha nämnvärda rekreativa värden. Berörd gatumark, privat och på allmän plats, är i och för sig tillgänglig men saknar i övrigt värden för strandskyddet.

Följande bestämmelser är införda gällande allmän plats:

a₁ *Strandskyddet är upphävt*

Följande bestämmelser är införda gällande kvartersmark:

a₂ *Strandskyddet är upphävt*

Följande bestämmelser är införda gällande vattenområde:

a₅ *Strandskyddet är upphävt*

Sammanfattningsvis bedöms planen inte påverka eventuella naturvärden negativt. Den allemansrättsliga tillgängligheten påverkas något negativt. Fri passage längs stranden är fortfarande möjlig, se även nedan om strandpromenaden. I vägningen enligt 4 kap. 17 § PBL bedöms intresset av att ta området i anspråk för bostäder med mera, i detta fall väga tyngre än strandskyddsintressena.



Figur 22. Gulstreckad linje visar 100 meter från befintlig strandlinje, och inom planområdet (vita streck) införs det vid planläggningen. Röd tonad yta utgör strandskyddsområde som upphävs inom kvartersmark, gultonad yta utgör strandskyddsområde som upphävs inom allmän platsmark samt rosa yta är vattenområde där strandskyddet fortfarande råder, (Nacka kommun,2025).

Det strandskydd som införs inom naturmarken i planområdets västra del (betecknat med NATUR i plankartan) och delar av vattenområdet (W – öppet vattenområde) får ligga kvar. Även för W₂- vattenområde med bryggor på allmän plats ligger strandskyddet kvar. För att säkerställa strandpromenaden ligger strandskydd kvar även på x₁ inom kvartersmarken.

Klimatpåverkan

Området är bebyggt och befintligt. Uppförande av nya byggnader orsakar vanligen de största klimatutsläppen i nya detaljplaner. Det är oklart om befintliga byggnader byggs om eller om nya uppförs. Klimatpåverkan torde bli betydligt större om nybyggnation sker.

Planområdet ligger cirka 600 meter från Neglinge station. Flertalet resor till och från planområdet antas ske med bil, vilket är negativt ur klimatsynpunkt.

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.

Planområdesgräns - Plangränsen följer gräns för gällande DP 692, i syfte att släcka ut den gällande detaljplanen.

Användningsgräns- Används för att markera de olika markanvändningarna.

Egenskapsgräns- Används för att markera de olika egenskapsbestämmelserna.

Gata1- Bestämmelsen syftar till att bekräfta befintlig reglering i gällande detaljplan med gata.

Natur- Bestämmelsen syftar till att bekräfta befintlig reglering i gällande detaljplan med natur.

B bostäder – Bestämmelsen syftar till att bekräfta befintlig reglering i gällande detaljplan med bostadsändamål.

C centrum- Bestämmelsen syftar till att bekräfta befintlig reglering i gällande detaljplan med centrumändamål, som inrymmer en kombination av olika verksamheter som handel, service, restaurang, samlingslokaler med mera. Vilket kan ses som ett lämpligt komplement inom planområdet.

K kontor- Bestämmelsen syftar till att bekräfta befintlig reglering i gällande detaljplan med kontorsändamål.

W- Bestämmelsen syftar till att bekräfta befintlig reglering i gällande detaljplan med vattenområde.

W1- Bestämmelsen syftar till att bekräfta befintlig reglering i gällande detaljplan med vattenområde med bryggor.

W₂- Bestämmelsen syftar till att bekräfta befintlig reglering i gällande detaljplan med bryggor för strandpromenad.

a₁ - Syftar till att upphäva strandskyddet inom allmän platsmark.

prickmark - Syftar till att i den befintliga bebyggelsen reglera byggnaders placering och bevara öppenheten mellan husen som är viktiga delar av områdets karaktär sett ur ett kulturhistoriskt perspektiv, och se till att siktlinjer behålls för den befintlig bebyggelse.

korsmark - Syftar till att bekräfta och möjliggöra komplementbyggnader tillhörande bostäderna.

s₁ - Syftar till att se till att reglerna för att säkert byggande upprätthålls, gäller både översvämningar och havsnivåhöjning.

h₁-h₈ - Syftet är att skapa ett varierat taklandskap som bryter upp bebyggelsens volymer och ger ljusinsläpp till bostadsgårdarna.

n₁ – Syftar till att se till att nödvändig hantering av de föroreningar som finns i marken hanteras på lämpligt sätt.

u₁ - Syftar till att bekräfta befintligt markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

x₂- Syftar till att se till att allmänhetens rätt till fri passage längs vattnet upprätthålls.

g₁ - Syftar till att bekräfta befintligt markreservat för gemensamhetsanläggningar för trafik.

Körbar in- och utfart får inte finnas- syftar till att reglera placeringen av in- och utfarten av trafiksäkerhetsskäl.

o₁-o₂ och f₁-f₂ - Syftar till att skydda bebyggelsen kulturhistoriska och antikvariska värden.

b₁ - Syftar till att se till att reglerna för att säkert byggande upprätthålls, gäller både översvämningar och havsnivåhöjning.

e₁ - Syftar till att styra storleken på den komplementbyggnaden.

a₃ – Syftar till att se till att nödvändig hantering av de föroreningar som finns i marken hanteras på lämpligt sätt.

a₄ - Syftar till att skydda värdefulla träd som är viktiga för landskapsbild, biologisk mångfald, samt spridningsambandet.

x₁- Syftar till att se till att allmänhetens rätt till fri passage längs vattnet upprätthålls.

a5- Syftar till att upphäva strandskyddet inom vattenområde.

Kvartersmark ska utformas med växtbäddar som klarar fördröjning av de första 10 mm regn från hårdgjorda ytor – Reglering i syfte att bidra till en grönskande utemiljö i kombination med förbättrad föroreningsstatus i vattenrecipienten.

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. - Regleringen med en genomförandetid på fem år motiveras av att detaljplanen inte innebär någon utbyggnad av allmän plats, varvid fem år bedöms vara tillräcklig tid för att genomföra detaljplanen.

Så genomförs planen

För genomförandet av en detaljplan krävs i de flesta fall fastighetsrättsliga åtgärder som till exempel avstyckning och bildande av servitut, ledningsrätt eller gemensamhetsanläggning. I detta kapitel finns information om hur detaljplanen är avsedd att genomföras. Av redovisningen framgår de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt.

Organisatoriska frågor

Nedan redovisas tidplaner för detaljplanearbetet och genomförandet av detaljplanen.

Tidplan

Planarbete

Samråd maj 2025

Granskning augusti 2025

Antagande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden september 2025

Laga kraft tidigast* oktober 2025

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Genomförande

Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

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

Ansvarsfördelning

Nedan redovisas hur ansvarsfördelningen ser ut vid genomförandet av detaljplanen.

Allmänna anläggningar

Vatten- och spillvatten

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

Elförsörjning, telenät och fibernät

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

Kvartersmark

Ägare av fastigheterna Baggensudde 7:8 ansvarar för utbyggnad och förvaltning av kvartersmarken.

För fastighetsägare som får byggrätt i detaljplanen är det viktigt att tänka på att flera åtgärder kräver lov och tillstånd, såsom bygglov, rivningslov och marklov.

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

Vattenområden

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

Tekniska frågor

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

Dagvatten

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

Föreslagen dagvattenhantering omfattar växtbäddar på vändplanen, vid bryggorna, och på den norra sidan om Vikingavägen (lilla parkeringen, se figur 20). För att avlasta ledningsnätet föreslås även växtbäddar för omhändertagande av takvatten och för att motverka avvattning mot intilliggande fastigheter rekommenderas en upphöjning likt ett farthinder längs kvartersgatan österut. På parkeringen i söder (stora parkeringen, se figur 20) föreslås växtbäddar i kombination med oljeavskiljare vilket innebär att de befintliga rännstensbrunnarna behöver förslutas. Föreslagna fördröjningsåtgärder motsvarar en total fördröjning på 40 kubikmeter. Åtgärderna är ungefärligt placerade utifrån rinnvägar, markanvändning och topografi.

Vinterväghållning

Nacka kommun sköter vinterväghållningen på allmän platsmark.

El, tele och fiber

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

Värme

Ingen fjärrvärme finns i området.

Avfall

Inom området hämtas både restavfall (det brännbara avfallet) och matavfall. Avfallshantering kommer inom planområdet ske i form av miljöhus för förpackningar och tidningar i kombination med behållare för mat- och restavfall. Avfallsutrymmena ska vara dimensionerade för att klara sortering av samtliga nämnda avfallsfraktioner med hämtning högst en gång i veckan per fraktion. Miljö- och hushållsavfall från bostäder skall lämnas i befintlig miljöbyggnad. Hämtning av avfall sker från Vikingavägen. Området närmast Vikingavägens norra sida regleras som så kallad ”**korsmark**” för möjlighet att uppföra mindre miljöhus. Fastighetsägaren ansvarar för avfallshanteringen.

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

Fastighetsrättsliga frågor

Allmänna anläggningar på kvartersmark

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-område)

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

Inom planområdet finns två befintliga ledningsrätter (lantmäteriakt 0182K-2008/125.6 och 0182K-87/14.1) med ändamålen dagvattenledning och ledning för vatten och avlopp. Ett markreservat för ledningarna regleras i detaljplanen som u-område, **u₁**.

u₁ *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar*

Markreservat för gångväg (x-område)

För den del av strandpromenaden som ligger inom fastigheten Baggensudden 7:8 regleras allmänhetens tillgänglighet genom ett så kallat x-område på kvartersmark, **x₁**. Ett befintligt servitut för ändamålet gångväg finns upprättat till förmån för Nacka kommuns fastighet Baggensudden 2:1 (lantmäteriakt 0182K-2007/126.1). Servitutet innebär rätt att för allmän gångtrafik nyttja väg på befintlig brygganläggning. Drift och underhåll regleras i särskilt servitutsavtal mellan Nacka kommun och fastighetsägaren. Kommunen ska svara för det underhåll av anläggning, som är att hänföra till allmänhetens användning av anläggningen. Underhållet består av ytbehandling och omfattar inte bryggkonstruktionen. Underhållet omfattar inte skyldighet till vinterunderhåll med snöröjning. Fastighetsägaren ska svara för underhåll som är att hänföra till fastighetsägarens användning av anläggningen för båttrafik/angöring och slitage/skador som orsakas av fastighetsägarens användning. Underhållet omfattar inte skyldighet till vinterunderhåll med snöröjning. Fastighetsägaren svarar för all förnyelse av anläggningens konstruktion.

x₁ *Markreservat för allmännyttig gångtrafik*

I detaljplanen säkerställs allmänhetens tillgång till strandpromenaden genom ett så kallat x-område på kvartersmark, **x₂**. Markreservatet knyter ihop mot ett annat markreservat på grannfastigheten i samma syfte, dvs tillgång för allmänheten till strandpromenaden. Detta ger möjligheter att skapa ett servitut för detta ändamål.

x₂ *Markreservat för allmännyttig gångtrafik*

Fastighetsreglering – servitut

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

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

För den del av strandpromenaden som ligger inom fastigheten Baggensudden 7:8 regleras allmänhetens tillgänglighet i detaljplanen genom ett så kallat x-område inom vattenområdet, **x₁**. Ett befintligt servitut för ändamålet gångväg finns upprättat till förmån för Nacka kommuns fastighet Baggensudden 2:1 (lantmäteriakt 0182K-2007/126.1). Servitutet innebär rätt att för allmän gångtrafik nyttja väg på befintlig brygganläggning. Drift och underhåll regleras i särskilt servitutsavtal mellan Nacka kommun och fastighetsägaren. Kommunen ska svara för det underhåll av anläggning, som är att hänföra till allmänhetens användning av anläggningen. Underhållet består av ytbehandling och omfattar inte bryggkonstruktionen. Underhållet omfattar inte skyldighet till vinterunderhåll med snöröjning. Fastighetsägaren ska svara för underhåll som är att hänföra till fastighetsägarens användning av anläggningen för båttrafik/angöring och slitage/skador som orsakas av fastighetsägarens användning. Underhållet omfattar inte skyldighet till vinterunderhåll med snöröjning. Fastighetsägaren svarar för all förnyelse av anläggningens konstruktion.

Fastigheten Baggensudden 7:8 belastas av servitut med ändamål väg (lantmäteriakt 0182K-2008/125.7). Servitutet innebär rätt till väg för Baggensudden 2:1, för underhåll av allmän parkmark. Idag regleras det med servitut men det regleras i detaljplanen med **g₁ – markreservat för gemensambetsanläggning för in- och utfart** då det är lämpligare att kommunen ingår i befintlig gemensambetsanläggning Baggensudden ga:8.

Fastigheten Baggensudden 7:8 belastas även av servitut med rätt för in- och utfart för Baggensudden 7:9 (lantmäteriakt 0182K-5/1977.2). Idag regleras det med servitut men det regleras i detaljplanen med **g₁ – markreservat för gemensambetsanläggning för in- och utfart** då det är lämpligare att det bildas en gemensambetsanläggning för gatan.

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

Gemensamhetsanläggningar

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).

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

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

Befintliga bostäder på fastigheterna Baggensudden 7:12 – 7:17, sydväst om planområdet, och den större parkeringen i söder inom planområdet har en gemensam in- och utfart till Vikingavägen. För in- och utfarten finns det en befintlig gemensamhetsanläggning, Baggensudden ga:8 som belastar Baggensudden 7:8. Gemensamhetsanläggningen avser även ledningar. Det finns också ett servitut till förmån för kommunens fastighet Baggensudden 2:1. Gemensamhetsanläggningen regleras i detaljplanen med **g₁**.

Fastigheten Baggensudden 7:8 belastas även av servitut med rätt för utfart för Baggensudden 7:9 (lantmäteriakt 0182K-5/1977.2). Idag regleras det med servitut men det regleras i detaljplanen med **g₁** – *markreservat för gemensamhetsanläggning för in- och utfart* då det är lämpligare att det bildas en gemensamhetsanläggning för gatan.

Ledningsrätter

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

Inom planområdet finns två befintliga ledningsrätter (lantmäteriakt 0182K-2008/125.6 och 0182K-87/14.1) med ändamålen dagvattenledning och ledning för vatten och avlopp. Markreservat för ledningarna regleras i detaljplanen som u-område, **u₁**.

Ekonomiska frågor

Nedan redovisas ekonomiska frågor till följd av detaljplanens genomförande.

Taxor och avgifter

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

Planavgift

Planarbetet finansieras av kommunen, någon planavgift ska därmed inte tas ut.

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.

Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande

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

Miljökonsekvenser

Detaljplanen innebär en korrigerande av ett fåtal planbestämmelser som blivit felaktiga i gällande detaljplan. Strandskydd införs för delar av planområdet, dagvattenrening - som tidigare inte skett - kommer att ske, och markföroreningar kommer att omhändertas. Detta är positivt för miljön. Regleringar införs för byggnadsdelar som riskerar att översvämmas av höjda havsnivåer och särskilda åtgärder behöver vidtas för att minimera risken för översvämningar till följd av skyfall, vilket ökar områdets robusthet. Negativ klimatpåverkan kommer att ske på grund av om- eller nybyggnationen. Planen bedöms inte innebära några konsekvenser för kulturmiljön.

Ekonomiska konsekvenser

Fastighetsägaren står för kostnader vad gäller fastighetsrättsliga åtgärder, saneringsåtgärder, bygglov samt genomförande. Nacka kommun står för kostnader med att ta fram detaljplanen.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Detaljplanen innebär marginell förändring från gällande plan, förändringarna i planbestämmelserna är, att en nockhöjd regleras, att takvinkeln regleras på taket och takkuporna. Våningsantalet och byggnadshöjden i gällande plan stryks.

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

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

Planenheten

Angela Jonasson

Rein Martinsson

Gruppchef

Planarkitekt

Antagen av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2025-09-17, § 190. Laga kraft 2025-10-10.

Annica Schneider
Projektkoordinator