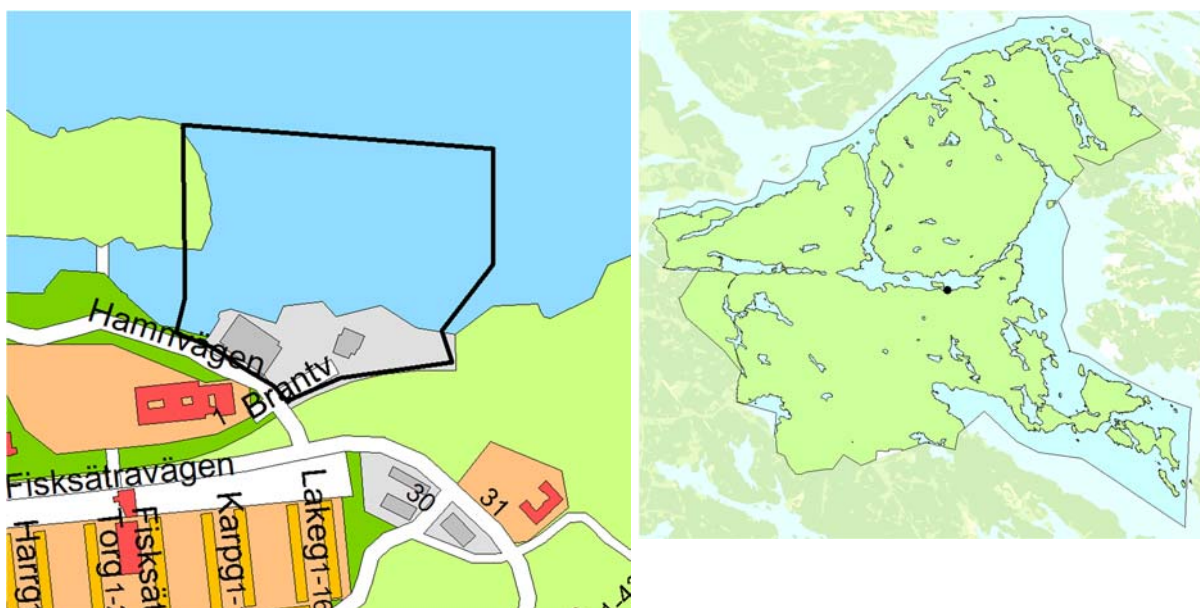


## Fisksätra marina

Detaljplan med miljökonsekvensbeskrivning för Fisksätra marina, Erstavik 26:608 och del av Erstavik 26:1, Brantvägen 3-7 i Fisksätra, Nacka kommun.



Kartorna visar områdets avgränsning och var i Nacka kommun området ligger.

## Planens syfte

Syftet med planen är att möjliggöra en utvidgning av småbåtshamnen från dagens cirka 275 båtplatser till 500 båtplatser samt möjliggöra hallar för båtförvaring. Syftet är även att möjliggöra allmänhetens tillträde till Fisksätra pir genom att anlägga allmän väg och gångväg till piren och planlägga piren som allmän plats. En allmän gångväg ska även gå till Skogsö naturreservat via en strandpromenad, delvis genom marinan.

## Handlingar och innehåll

Planförslaget är upprättat enligt nya plan- och bygglagen PBL (2010:900).

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Illustrationsplan

Miljökonsekvensbeskrivning, se separat handling:

- Miljökonsekvensbeskrivning (MKB), juni 2014, reviderad mars 2015.

Detaljplaneförslaget och miljökonsekvensbeskrivningen grundas på följande underlag:

- Dagvattenutredning Fisksätra marina, WSP 2014-04-01
- Fartygslämningar i Fisksätra marina, arkeologisk förstudie, Sjöhistoriska 2014:2
- PM-tänkbara effekter på bad vid Fisksätra holme av utökad verksamhet vid småbåtshamn i Fisksätra, Nacka kommun, Sweco. 2012-04-30.
- Strandpromenad Fisksätra, Ramböll 2012-03-09.
- Undersökning av lekbotten och sediment i Lännerstasundet, WSP 2011-06-13
- Miljökontroll och efterbehandling, Erstavik 26:608, Brantvägen, Nacka, Sandström miljö- och säkerhetskonsult 2013-09-13.
- PM trafik, trafikenheten, Nacka kommun, 2014-11-19

### Innehållsförteckning

1. Sammanfattning	s. 3
2. Förutsättningar	s. 4
3. Planförslaget	s. 10
4. Konsekvenser av planen	s. 17
5. Så genomförs planen	s. 22
6. Så påverkas enskilda fastighetsägare	s. 24
7. Medverkande i planarbetet	s. 25

## I. Sammanfattning

### Huvuddragen i förslaget

Planområdet är beläget intill Lännerstasundet i nordöstra delen av Fisksätra, cirka 300 m norr om Fisksätra centrum. Det omfattar Fisksätra marina och en mindre del väster om marinan vid Fisksätra holme. Planområdet omfattar av Erstavik 26:608 och del av 26:1 och upptar cirka 8,2 hektar varav cirka 2,4 hektar är land och cirka 5,8 hektar är vatten. Marinan är väl synlig från sundet. På land finns stora nivåskillnader. På Erstavik 26:608 finns en huvudbyggnad (marincentret) på den sydvästra delen av fastigheten. Byggnaden används idag till marina verksamheter som båtsnickeri, segelmakeri och kontor för dessa på de nedre våningsplanen. De nyare verksamheterna på våning 4 och 5 i byggnaden omfattar museum och servering. Den befintliga småbåtshamnen innehåller idag cirka 275 båtplatser. I planområdets västra del ligger Fisksätra holme med en populär badplats.

Syftet med planen är att möjliggöra en utvidgning av småbåtshamnen från dagens cirka 275 båtplatser till 500 båtplatser samt möjliggöra hallar för båtförvaring. Syftet är även att möjliggöra allmänhetens tillträde till Fisksätra pir genom att anlägga allmän väg och gångväg till piren och planlägga piren som allmän plats. En allmän gångväg ska även gå till Skogsö naturreservat via en strandpromenad, delvis genom marinan. Två båthallar för båtförvaring vintertid och parkeringsgarage under sommaren föreslås på den nedre hamnplanen samt på den östra hamnplanen. Hallarna rymmer cirka 120 respektive 90 båtar för förvaring under vintern. På den nedre hamnplanen tillkommer även cirka 6 stycken mindre byggnader, så kallade sjöbodas, för mindre kontorsverksamhet, uthyrning av t.ex. kajaker, förvaring m.m. Huvudbyggnaden föreslås fortsatt användas för mindre industrilokaler, kontor och försäljning kopplat till båtlivet samt restaurang, vandrarhem och museum och/eller andra kulturella verksamheter.

Planenheten gör bedömningen att detaljplanens genomförande innebär en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken har därför upprättats för planen. De frågor som medför att detaljplanen bedöms innebära betydande miljöpåverkan är påverkan på riksintresset kust och skärgård, påverkan på strandskyddet, påverkan på vattenmiljön, påverkan på landskapsbilden samt påverkan på Skogsö naturreservat. Riksintresse farled bör också belysas.

## 2. Förutsättningar

### Läge, areal & markägoförhållande

Planområdet är beläget intill Lännerstasundet i nordöstra delen av Fisksätra, cirka 300 meter norr om Fisksätra centrum. Det omfattar Fisksätra marina och en mindre del väster om marinan vid Fisksätra holme. De berörda fastigheterna är Erstavik 26:608 och del av Erstavik 26:1. Fastigheterna ägs av Nacka kommun. Erstavik 26:608 upplåts med tomträtt till Saltsjö Pir. Planområdet berör en mindre del av naturreservatet Skogsö. Reservatet fortsätter sedan österut. I övrigt gränsar området till Saltsjöbanan i sydöst och Fisksätra kola och Folkets hus i väster.



*Flygfoto över marinan från 2012 och 2014. Under 2013 byggdes en pir på fastigheten.*

### Översiktlig planering

Översiktsplanens huvudsakliga inriktning för Fisksättras markanvändning är s.k. medeltät stadsbebyggelse. Med det menas en stadsbebyggelse som har alla funktioner som är typiska för en blandad stad, det vill säga bostäder, handel, kontor, skolor och förskolor, lokaler för kulturella ändamål, lokaler för vård, anläggningar för idrott och rekreation samt andra verksamheter som inte innebär betydande störning. Holmen pekas ut som ett viktigt rekreatiomsområde, som i huvudsak bör behållas och utvecklas.

### Kustprogram

Sverige är ett av världens mest fritidsbåstata länder och Stockholms skärgård erbjuder unika möjligheter till båtlev. I Nacka finns cirka 5 800 båtar. Behovet av nya båtplatser, vinteruppställningsplatser och möjlighet till rengöring av båtskrov genom båtbottentvätt eller spolplatta är stort, och kommer sannolikt att öka i framtiden.

Marinor erbjuder sina medlemmar sommar- och vinterförvaring av båten samt viss service av motorer och annan maskinell utrustning. Det finns anställd personal som sköter sjösättning och upptagning med mera. Det är även vanligt att marinorna har gästhamn. I

Nacka finns fem marinor, Saltsjö-Duvnäs marina, Duvnäs vikens marina, Morningside marina, Fisksätra marina och KSSS marina i Saltsjöbaden.

Kustprogrammet föreslår ett antal åtgärder för mark- och vattenanvändningen i kustområdena. Bland annat föreslås utredningsområden för skydd av ekologisk särskilt känsliga områden, utökning av befintliga småbåtshamnar och nya båtuppläggningsplatser. Fisksätra-Fisksätra holme-Skutviken är ett av de utpekade utredningsområdena för utvidgning av marina österut, museum, servering, ny allmän brygga m.m. Även Skutviken anges som område för varvsutveckling och Fisksätra holme föreslås få en till badplats och anordnade gångstigar, med utgångspunkt i Fisksätradiagonalen.

Under avsnittet ”kommunikationer till sjöss” (s.94 ff) anges målet ”Kommunen ska aktivt verka för att kollektivtrafik till sjöss utvecklas och samordnas regionalt och mellankommunalt”. Programmets rekommendationer är att man i samband med planläggning av områden utefter kusten ska se över behoven av bryggor för angöring med båt i linjetrafik. Möjlighet att ordna bra gång-, cykel-, buss- och bilförbindelser samt parkering till bryggorna är viktigt. Detta skapar även möjlighet för människor som inte har båt att ta sig ut i skärgården.

Under avsnittet ”båtliv” (s.88 ff) anges målet ”Möjliggör en utveckling av båtlivet i Nacka som är långsiktigt hållbar”. Där anges även rekommendationer för att uppfylla målet. Rekommendationerna anger att en utökning av antalet båtplatser behövs och pekar ut bland annat Fisksätra som lämpligt utredningsområde då man där samtidigt kan värna och utveckla varvet.

Bedömningsgrunder för varv, gästhamnar och småbåtshamnar är följande:

- geografisk spridning
- bra vägförbindelser
- inte påverka farleders funktion och trafiksäkerhet
- platser där omfattande muddringar inte krävs
- platser som inte är viktiga lekområden för fisk
- platser som inte är känsliga livsmiljöer
- det är bättre att skapa skyddande förhållanden med hjälp av pirar, än att utnyttja opåverkade grundområden
- möjlighet till båtbottentvätt eller spolplatta
- plats för omhändertagande av miljöfarligt avfall
- plats för parkering

### **Grönstrukturprogram**

Grönstrukturprogrammet pekar ut Fisksätra holme som en värdefull bostadsnära kommundelspark med skogsmark. Holmen anges bland annat ha höga upplevelsevärden som grönområde och mycket höga värden som aktivitetsområde. Även utblickarna och det öppna landskapet har höga värden.

## Kulturmiljöprogram

Utmed farlederna ligger flertalet av Nackas äldre gårdar från forntid och historisk tid. De äldsta gårdarna med forntida ursprung finns utmed den södra farleden, Stäket, Järlasjön-Sicklasjön. Även Boo, Fisksätra, Järla och Sickla har forntida anknytning. Vid gårdarnas hemvikar, skyddade hamnplatser, kan det finnas marinarkeologiskt intressant material. Varvsverksamhet har bedrivits i Fisksätra marina sedan 1910-talet. Större varvsbyggnader och en hamnanläggning har präglat landskapsbilden under en lång tid. Inga varvsbyggnader av kulturhistoriskt intresse finns kvar.

## Andra kommunala projekt och beslut som berör planen

### *Fisksätra pir*

Kommunfullmäktige beslutade 2012-10-19, § 189 att investera i en pir i Fisksätra marina. Piren färdigställdes under 2013 och är nu i bruk för skärgårdstrafik. Piren är en flytande betongkonstruktion.

## Detaljplaneprogram

Program för Fisksätra som antogs i maj 2013 ligger till grund för hela Fisksätas bebyggelseutveckling de kommande åren. Programmet anger att marinan bör utvecklas inom den idag avsedda fastigheten.

## Detaljplaner

För fastigheten gäller tre detaljplaner; stadsplan 57, detaljplan 232 och detaljplan 524. Stadsplanen vann laga kraft 1966 och reglerar områdets mark- och vattenanvändning till varvsindustri och rekreationsområde. Detaljplan 232 vann laga kraft år 2000. Genomförandetiden gick ut 2005. Detaljplan 232 omfattar den västra delen av fastigheten Erstavik 26:608 där huvudbyggnaden (marincentret) ligger. Planen reglerar byggnadens användning till skola och småindustri. Detaljplan 524 vann laga kraft år 2011 och är en ändring till DP 232 och omfattar samma område. Syftet med ändringen genom tillägg är att möjliggöra för verksamheterna museum, restaurang och vandrarhem på våning 4 och 5 i byggnaden samt att möjliggöra anläggandet av parkering i den södra delen av fastigheten. Genomförandetiden löper ut år 2016. Detta planförslag medför inga förändringar av detaljplan 524.

## Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormerna (MKN) är bindande nationella föreskrifter. En MKN anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas för utan olägenheter av betydelse. En plan får inte medverka till att en MKN överskrids. De mest betydelsefulla MKN med avseende på luft för denna plan är bensen, kvävedioxid och partiklar (PM10). Planförslaget innebär inte att någon nu gällande miljökvalitetsnorm för luft överskrids.

Planområdet berör vattenförekomsten Skurusundet. Den kemiska statusen uppnår inte god status enligt vattenmyndigheten, orsaken är att kvicksilverhalten är för hög. Detta gäller i hela norra Östersjöns vattendistrikt, därför görs en klassning även utan kvicksilver.



Skurusundet tilldelas då klassningen god status. Den ekologiska statusen är klassad som måttlig bl.a. på grund av övergödning. Enligt miljökvalitetsnormen är kvalitetskravet att den ekologiska statusen ska vara god senast 2021 och den kemiska statusen ska vara god senast 2015.

Vattenkvaliteten i samband med planläggning får inte försämrats, utan den ska på sikt förbättras till god status till år 2021.

### Strandskydd

Strandskyddet är upphävt på land men återinförs vid detaljplanläggningen. I vattnet gäller strandskydd 100 meter ut från land.

### Riksintressen

Hela Nackas kust och skärgård ingår i riksintresset ”kust och skärgård”. Värde ligger i ”växelspelet mellan land och vatten samt det omväxlande kulturlandskapet”. Området ska med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i sin helhet skyddas. Turismen och friluftslivets intressen, särskilt det rörliga friluftslivets intressen, ska beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Intressena ska inte utgöra hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet. Lännerstasunden ingår i ”riksintresse för kommunikation” - farled för sjöfart till Stockholm. Farleden ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av riksintresset.

### Området idag

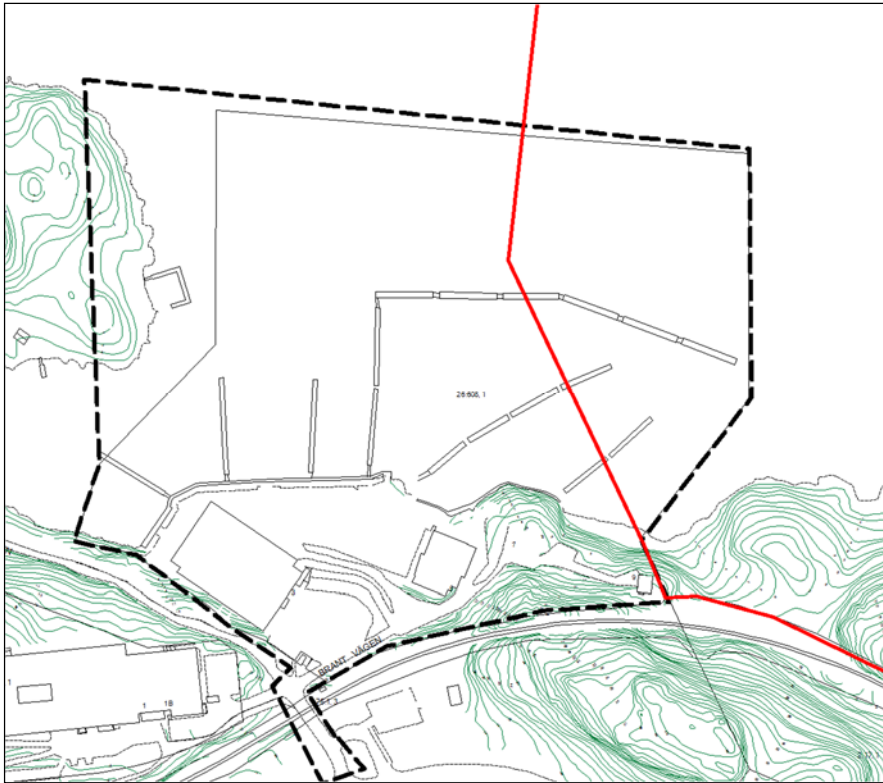
Planområdet berör en mindre del av Erstavik 26:1 och hela Erstavik 26:608 och omfattar cirka 8,2 ha varav cirka 2,4 ha är land och cirka 5,8 ha är vatten. Marinan är väl synlig från sundet. På land finns stora nivåskillnader. På Erstavik 26:608 finns en huvudbyggnad (marincentret) på den sydvästra delen av fastigheten. Huvudbyggnaden är cirka 2000 m<sup>2</sup> i byggnadsarea och omfattar 5 våningar. Byggnaden används idag till marina verksamheter som båtsnickeri, segelmakeri och kontor för dessa på de nedre våningsplanen. De nyare verksamheterna på våning 4 och 5 i byggnaden omfattar museum och servering. Den befintliga småbåtshamnen innehåller idag cirka 275 båtplatser.

I den södra delen av planområdet finns entrén till huvudbyggnadens plan 4-5 och en asfalterad plan yta. I anslutning till denna finns en transformatorstation. I planområdets östra del stod tidigare en varvshall som numera är riven samt två mindre villabyggnader. Längst öster ut finns en kraftig brant ned mot vattnet och en platta med en grusad yta.

I vattnet finns idag sex stycken bryggor av varierande längd och en pir på 180 m. Mastkran och ramp för båtupptagning finns på fastighetens västra del. Västerut ligger Fisksätra holme med en badplats med sandstrand och brygga. Badplatsen nås via en bro från Hamnvägen som löper längs planområdets sydvästra gräns.

### Skogsö naturreservat

Del av fastigheten Erstavik 26:608 ligger inom naturreservatet Skogsö. Beslut om dispens från reservatsföreskrifterna för att anlägga småbåtshamn inom den del som tillhör reservatet fattades av Naturreservatsnämnden 2013-03-20, § 18.



*Naturreservatet Skogsös gräns markeras med rött. Reservatet fortsätter österut.*

### Service

Planområdet är beläget cirka 300 meter från Fisksätra centrum där station för Saltsjöbanan finns samt busshållplats för buss mot Nacka Forum. Där finns även mataffärer och annan service.

### Gator och trafik

Området nås från Fisksätravägen via Hamnvägen och en järnvägspassage med bommar där Brantvägen sedan ansluter in på fastigheten. Brantvägen går ned till marinan genom tre förgreningar. Två av dessa är branta och leder ner till hamnplanen där piren och bryggorna finns samt in i huvudbyggnaden. Den tredje leder till den östra delen av fastigheten.

### Teknisk försörjning

Kommunalt vatten och avlopp finns framdraget till fastighetsgränsen i söder. Huvudbyggnaden har bergvärme. Inga dagvattenledningar finns inom området. Nyligen har ett system för omhändertagande och rening av spillvatten från avspolning av båtar installerats.



## Mark – och sedimentföroreningar

Inom planområdet har varvsverksamhet pågått sedan slutet av 1910-talet. Fram till 1960 pågick småbåtstillverkning (trä- och plastbåtar). Därefter har reparations- och underhållsarbeten – såsom blästring, målning och underhåll av båtmotorer – skett inom området. Båtbottenfärger som har använts bestod av en mängd giftiga ämnen såsom isotiazolin, TBT, PCB, koppar etc. Gifterna bedöms vara bioackumulerande och nedbrytningen av gifterna går mycket långsamt. Miljötekniska markundersökningar har utförts i syfte att identifiera förekomst, typ och omfattning av metall- och tennorganiska föroreningar på fastigheten. Resultaten av markundersökningarna visar på koncentrationer av metallföroreningar överskridande Naturvårdsverkets generella riktlinjer för känslig mark och mindre känslig markanvändning på varierande djup. Sanering har till stora delar redan genomförts under 2012-2013 och kommer att fortsätta. Målsättningen är att föroreningshalterna ska vara så låga att människors hälsa och miljön inte kommer att påverkas. Risker för urlakning av föroreningar kommer därmed att minska eller undanröjas. Om det vid genomförande av planen sker markarbeten finns det risk att ytterligare förorenade områden påträffas. Anmälan ska då göras till tillsynsmyndigheten.

Även sedimentundersökningar har utförts i vattnet vid marinan (Undersökning av lekbotten och sediment i Lännerstasundet, WSP 2011-06-13 ). Av undersökningarna framgår att halterna av flera metaller är betydligt högre än de naturliga. Framförallt kvicksilver, koppar och bly utgör en betydande förorening, men flertalet andra metaller förekommer i påtagligt förhöjda halter. Sedimenten längs med kajen i marinan och vidare österut innehåller flertalet metaller i kraftigt förhöjda halter. Några metaller uppvisar dock relativt höga halter enbart i vissa punkter. Även organiska ämnen förekommer i höga halter. Miljödom har sökts av Saltsjö Pir AB för arbeten i vatten, anlägga flytbryggor, anlägga nedfartsramp, muddring och schaktning samt fylla igen en mindre vik.

Båtrörelser riskerar att virvla upp sediment som innehåller föroreningar med ytterligare spridning som följd. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden krävde i sitt yttrande till mark- och miljödomstolen att sediment ner till 8 meters djup vid marinan ska täckas med erosionsskydd för att minska risken att föroreningar i sedimenten sprids p.g.a. båtrörelser. Mark- och miljödomstolen har i beslut 2013-12-20 inte godkänt Miljö- och stadsbyggnadsnämndens yrkande om villkor om övertäckning av sedimenten. Miljödomen har vunnit laga kraft men för att utföra utvidgning av hamnen krävs även en laga kraftvunnen detaljplan.

### 3. Planförslaget

#### Utökad småbåtshamn, hamnplan och nya byggnader

Detaljplanen medger en utbyggnad av småbåtsvarvet/marinan och småbåtshamnen från dagens cirka 275 platser till cirka 500 platser. Utökningen av antalet båtplatser ska ske på den östra sidan av piren. På den västra sidan av piren är antalet båtplatser samma som det befintliga. Längs med kajen ska en spång uppföras som sitter fast i kajen, förutom vid själva pirfästet. En ny ramp för upptagning av båtar tillkommer i marinans västra del. Lite längre österut ska en lyftkran, spolplatta för rengöring av båtar samt miljöstation för latrintömning och avfall från båtarna uppföras. Eventuellt tillkommer även en båtbottentvätt. En utfyllnad ska göras i det nedre kajplanets förlängning. På utfyllnaden ska bland annat den allmänna gångvägen gå och sjöbodar byggas.

Piren som byggdes under 2013 föreslås bli allmän plats och ska tillgodose behov av att ta emot besökare sjövägen, främst till museet, samt vara utgångspunkt för guidade båtturer till Baggenstaket och Skogsö naturreservat. Den ska även vara möjlig att angöra med skärgårdstrafik och passageväg till marinans båtplatser samt en mötesplats för närboende. Ytterst på piren ska ett väderskyddande tak samt bänkar sättas upp.

Två båthallar för båtförvaring vintertid och parkeringsgarage under sommaren föreslås på den nedre hamnplanen samt på den östra hamnplanen. Hallarna rymmer cirka 120 respektive 90 båtar beroende på storlek för förvaring under vintern. På den nedre hamnplanen tillkommer även cirka sex stycken mindre byggnader, så kallade sjöbodar, för mindre kontorsverksamhet, uthyrning av t.ex. kajaker, förvaring m.m. Huvudbyggnaden föreslås fortsatt användas för mindre industrilokaler, kontor och försäljning kopplat till båtlivet samt restaurang, vandrarhem och museum och/eller andra kulturella verksamheter.



*Situationsplan för  
Fisksätra marina.  
Bild: Kampmann  
arkitekter.*

### Översvämningsrisk

En kombination av förväntad permanent höjning av havsnivån och temporärt högvattenflöde kan ge en sammanlagd havsnivåhöjning på mellan 1,9 och 2,5 meter. Eftersom planområdet är strandnära finns risk för översvämningar om havsnivån stiger. Om dessa situationer uppstår så kommer befintlig båthall, tillkommande båthall och sjöbodarna att svämmas över. Den nedre hamnplanen har idag en plushöjd över nollplanet på mellan +1,5 -1,95 meter. Lägsta golvnivå för tillkommande båthall bör därför vara + 2,5 meter. De mindre sjöbodarna får en golvnivå på minst +2,0 meter över nollplanet. Sjöbodarna får inte användas som bostäder eller för verksamheter med stadigvarande vistelse. Transformatorstationen som försörjer området ligger på +12,7 meter. Den befintliga huvudbyggnaden ligger på cirka +2 m. Befintlig huvudbyggnad är svår att anpassa till de nya rekommenderade nivåerna. Dagvattenlösningar ska utformas med hänsyn till högre havsnivåer. På plankartan finns bestämmelse om att det på hamnplanen får uppföras tekniska anläggningar i syfte att förhindra framtida översvämningar.

## Gestaltning

Samtliga nya byggnader samt huvudbyggnaden färgsätts för att passa in i landskapsbilden med matta, dova kulörer i rött eller svart. Takhöjden och taklutningen regleras för att behålla landskapsbilden från sundet mot den nedre hamnplanen. Sjöbodarna har bestämmelse om sadeltak.



Ovan vy från farleden och fågelperspektiv över Fisksätra marina. Nedan illustration av entrén till området och museet. Bilder: Johan Falkmarken, Designworks Europe.



## Gator, trafik och parkering

Marinan kommer fortsatt att nås via Fisksätravägen, Hamnvägen och Brantvägen. Brantvägen föreslås bli en allmän väg som går ner mot vattnet och slutar i en vändplan i marinans östra del. Den körbara vägen föreslås bli 4,5 meter bred. Längs Brantvägen ska en gångbana anläggas, cirka 2 meter bred. Från vändplatsen ansluter en allmän gångväg som slingrar sig ned mot vattnet med en lutning på cirka 1:12 och fortsätter längs kajen till piren som också den är allmän plats. För att få ner gångvägen till kajen kommer viss sprängning att krävas. Gångvägen ska även ha en anslutning österut i form av en strandpromenad mot Skogsö naturreservat. Utmed gångvägen ned till piren planeras även bänkar att placeras med fin utsikt över vattnet och hamnen. Mellan vändplatsen och kajplanet planeras också för en trappa av enklare sort, inte avsedd för året runt bruk.





*Brantvägen och gångväg som tillsammans med piren föreslås bli allmän plats.*

De olika verksamheterna inom marinan förväntas ha olika parkeringsbehov som dessutom varierar beroende på veckodag och säsong. För våning 1-2 har nuvarande verksamheter använts som utgångspunkt för p-tal. För våning 3 är verksamheten ännu oklar men beräkningar har baserats på parkeringsbehov för kontor och småindustri. Våning 4-5 är avsett för restaurang, vandrarhem och museum.

Småbåtshamnen har beräknats med parkeringstal på 0,25 bilplatser/båtplats. Vid stora båt- och friluftshelger kan parkeringsbehovet troligen komma att överstiga detta men det bör räcka för den vanliga verksamheten, även under de högttrafikerade sommarmånaderna. Avsikten är att båthallarna ska användas för båtförvaring under vintermånaderna men kunna användas för bilparkering, drygt 110 möjliga parkeringsplatser, under sommarmånaderna.

Nedre och östra hamnplanen antas också kunna användas för markparkering sommartid. Hur många platser som då kan rymmas beror till stor del på verksamheten och hur hamnplanen nyttjas samt vilken storlek på fria ytor som behövs men 45 anordnade parkeringsplatser planeras att finnas. Parkering för besökare till piren och marinans övriga verksamheter, d.v.s. museum m.m. kommer i första hand att finnas på övre hamnplan i anslutning till museum, vandrarhem och restaurang, cirka 50 platser. I anslutning till vändplatsen planeras 1-2 parkeringsplatser för rörelsehindrade och ett antal cykelparkeringsplatser att anordnas. Cykelparkering ska även anläggas på den övre delen av fastigheten vid museets entré. Marinan och piren med skärgårdstrafik nås även från Fisksätra station där Saltsjöbanan och bussar stannar. Avståndet är cirka 300 meter.

### Mark och växtlighet

Erstavik 26:608 består till största del av hårdgjorda eller grusade ytor. De få gröna ytor som finns är kraftiga branter på fastighetens östra del. Dessa kommer att kvarstå. Befintliga träd finns vid vändplatsen på Brantvägen och på nedre hamnplanen. Dessa bör sparas om möjligt.

### Båtförvaring

210 båtuppställningsplatser inomhus föreslås i två båthallar på den nedre och den östra hamnplanen. Utöver det kan vinterförvaring erbjudas utomhus i mån av plats, cirka 50-100 platser beroende på båtarnas storlek. I huvudbyggnaden kan cirka 20 båtar förvaras vintertid.

### Rekreation och lek

Fisksätra holme och badet på holmens östra sida är idag en populär plats för utevistelse och lek för fisksätraborna. Från holmen har man utsikt över sundet och småbåtshamnen. En mindre del av holmen samt badet ingår i planområdet och planläggs som parkmark och badplats med brygga. Antalet båtplatser på den västra sidan av piren närmast badet är detsamma som tidigare då ingen utökning av bryggor planeras där. Vid sjösättning och upptagning av båtar i marinan måste dock badet passeras. Passagen mellan piren och badet är cirka 80 meter bred. För de badandes säkerhet ska badet skärmas av med bojar och länsar.

Strandkanten österut planläggs för gångväg som ansluter till stigar i naturreservatet Skogsö. Området som ansluter till naturreservatet planläggs som naturmark.

### Vattenområden

Storlek och omfattning av bryggor och anläggningar i vattenområdet samt utfyllnad i vatten regleras på plankartan.

### Upphävande av strandskydd

Strandskyddet föreslås upphävas inom kvartersmark (användning V, C, E och J) och inom vattenområde betecknat WV(småbåtshamn). Skälet för att upphäva strandskyddet på dessa områden är att områdena redan idag är ianspråktaga för tomtmark, bryggor och marin verksamhet och inte är allemansrättsligt tillgängliga. Ett annat skäl är att kommunen vill begränsa den marina verksamheten till ett fåtal platser, de befintliga anläggningarna i kommunen samtidigt som verksamheterna ska kunna utvecklas. Strandskyddet föreslås även upphävas inom delar av allmän plats (GÅNGVÄG, LOKALGATA, PIR). Skälet till att upphäva strandskyddet för dessa anläggningar är att öka allmänhetens tillgänglighet till ett strandområde som tidigare inte har varit tillgängligt för allmänheten. Dessa områden anges på plankartan med en skraffering.

Strandskyddet avses ligga kvar inom W-betecknade vattenområden och inom naturmark. Se även "Strandskydd" under avsnittet "Konsekvenser".



Under de närmaste åren kommer Fisksätra holme att utvecklas/rustas i samverkan med de boende i området. Detta innebär bl.a. att badplatsen kommer att få mer utrustning och bättre ytor för besökarna att sitta på.

Motivet till att strandskyddet föreslås hävas för badet på Fisksätra holme (PARK) inom vattenområdet (W<sub>1</sub> badplats med badbrygga) är att området till stora delar redan är ianspråktagna för bad. Badet avses även utvidgas varför detta är motivet till att området för bad/strandskyddsupphävandet utvidgas något i förhållande till dagsläget. Badplatsen på Fisksätra holme är en intensivt utnyttjad anläggning, som kräver ständig drift och underhåll. Brygganläggningen behöver bytas med jämna mellanrum och med tanke på båttrafik och ny pir, måste även länsar/ bojar eller liknande utrustning som på ett tydligt sätt avgränsar badande från båttrafik. Även dessa anläggningar kräver återkommande drift och underhåll. Badet är ett anlagt bad, vilket innebär att geotextil och sand måste bytas med vissa intervall. På grund av strömningsförhållanden i området, påförs sand i stort sett varje år. Med anledning av den intensiva skötseln som beskrivits ovan, bedömer kommunen att det är lämpligt att häva strandskyddet på denna intensivt nyttjade yta.

I planområdets östra del kommer en ny båthall att byggas, några få kvadratmeter på land i anslutning till denna är inte ianspråktagna i nuläget men avses upphävas. I detta område kommer en ny båthall byggas ut och hallen bedöms som nödvändig för att befintlig marin verksamhet ska kunna utvecklas inom området. Som särskilt skäl åberopas MB 7 kap 18c§ punkt 1 och punkt 4 att området ”redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften samt att området behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området”.

### **Övrig kulturhistorisk lämning**

Mellan piren och holmen har ett vrak från 1800-talets senare delar identifierats efter utredning av Sjöhistoriska museet genom en arkeologisk förstudie. Vraket har status övrig kulturhistorisk lämning. Inga förändringar i vattenanvändningen planeras i lämningens direkta närhet.

### **Buller**

Bestämmelse om att småindustriverksamheterna ej får vara störande för omgivningen införs på plankartan.

### **Tillgänglighet**

Området som helhet blir mer tillgängligt för allmänheten genom att väg, gångväg och pir föreslås förbättras och bli allmän plats.

### **Teknisk försörjning**

Transformatorstationen föreslås ligga kvar på samma plats. Huvudbyggnaden värms upp med bergvärme. En dagvattenutredning har tagits fram av WSP 2014-04-01,

Dagvattenhantering Fisksätra Marina. Av utredningen framgår att vissa åtgärder måste vidtas. De åtgärder som föreslås är bl.a. oljeavskiljare för dagvatten från p-platser och spolplattor för rening av spolvatten från rengöring av båtskroven. Den nya bebyggelsen innebär att de hårdgjorda ytorna i området ökar. Detta innebär en snabbare avrinning och större flöde. Ett antal åtgärder planeras inom området vilket kommer att fördröja avrinningen och rena dagvattnet så att inte vattenbalansen samt vegetationen i området förändras.

### **Trygghet och säkerhet**

För att minska risken för kollision mellan båtar och badande ska badet avgränsas. Åtgärder kan behövas, för att skilja marinans verksamhetsytor från de allmänna gångstråken på land. Närhet till vatten innebär alltid en risk. Saltsjöbanan används inte för transport av farligt gods. Det kan dock inte uteslutas att tåg kan spåra ur. Planområdet ligger på ett avstånd på mellan 200-300 meter från Fisksätra station. När tåg passerar planområdet är hastigheten inte så hög vilket påverkar eventuella effekter av en urspärning. Saltsjöbanan går cirka 10 meter från den närmaste nya byggrätten som planförslaget medger. Denna byggrätt ska användas för båtuppläggning och garage. Inga personer ska stadigvarande vistas i lokalen. När tåg passerar lokalen går de i en bergsschakt på en sträcka av cirka 100 meter söder om den föreslagna byggrätten. Om en urspärning skulle ske skyddar därmed berget mot att tåget ska kunna kollidera med byggnaden.

## 4. Konsekvenser av planen

### Behovsbedömning

Planenheten gör bedömningen att detaljplanens genomförande innebär en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken har därför upprättats för planen. De frågor som medför att detaljplanen bedöms innebära betydande miljöpåverkan är påverkan på riksintresset kust och skärgård, påverkan på strandskyddet, påverkan på vattenmiljön, påverkan på landskapsbilden samt påverkan på Skogsö naturreservat. Länsstyrelsen har vid samråd påpekat att även påverkan på riksintresset farled bör belysas i miljökonsekvensbeskrivningen. Se miljökonsekvensbeskrivningen för mer utförliga resonemang. Förutom MKB finns även en miljöredovisning som belyser andra konsekvenser som inte innebär en betydande miljöpåverkan.

### Skurusundet – miljökvalitetsnormer för vatten

Marinan kommer att kunna erbjuda mottagningsanordning för toalettavfall för fritidsbåtar. På hamnplan kommer en spolplatta att anläggas med efterföljande rening där tvätt av båtbottnar ska ske. Åtgärderna förväntas ge en positiv påverkan på Skurusundet avseende såväl kemisk som ekologisk status.

Efter sanering av marken samt genom att dagvattnet omhändertas enligt utredningsförslaget skapas förutsättningar för att minska mängden föroreningar som förs till recipienten. Planförslaget medför därmed ur dessa aspekter positiva konsekvenser för att miljökvalitetsnormen för Skurusundet ska kunna uppnås.

Från marinan finns risk för utsläpp från båtmotorer, såsom drivmedel och oljor samt risk för påverkan från båtbottnfärger från båtarna som ligger vid bryggorna i marinan. Det är svårt att förutsäga hur vattenkvaliteten kommer att påverkas när detaljplanen är genomförd och cirka 500 båtar kommer att ha hemmahamn vid marinan. Det finns begränsade möjligheter att genom planbestämmelser begränsa marinans påverkan på vattenkvaliteten. Hur påverkan på vattenförekomsten från marinan kommer att bli beror på hur båtägarna och marinan använder båtar och anläggning. Det finns även risk för att föroreningar i sedimenten sprids då antalet båtrörelser ökar i vattenområdet där det finns höga halter av föroreningar i sedimenten.

### Landskapsbild

Förslaget bedöms inte påverka landskapsbilden negativt sett på avstånd. Planerad bebyggelse är begränsad till såväl yta som höjd och även färgsättningen regleras i planen. Tillkommande byggnader och anläggningar kommer inte att dominera eller höja sig över den visuellt skyddande höjdryggen i norr eller sticka upp över Fisksätra holme eller Skogsöns branter.

Lokalt kommer de nya byggnaderna liksom den utvidgade hamnverksamheten att påverka landskapsbilden. De blir påtagliga inslag framförallt när man går i området eller närmar sig

sjövägen. Det är positivt att tillkommande byggnader och anläggningar till viss del kommer att hjälpa till att dölja såren efter tidigare rivningar samt genom att ordna upp området så att parkering och båtförvaring till stor del kommer att ske inomhus i de nya hallarna. Vägen ner till bryggområdet byggs om och får en bättre utformning än i dag. Störst påverkan för landskapsbilden är att en tidigare öppen vattenyta nu föreslås som hamnområde. Känsligast är vattenområdet närmast Skogsöreservatet. Sammantaget bedöms ur ett landskapsbildsperspektiv fördelarna med planförslaget överväga nackdelarna.

### **Kust och skärgård samt Skogsö naturreservat**

Hela Nackas kust och skärgård ingår i riksintresset "kust och skärgård". Avgränsning på fastlandet har i översiktsplanen normalt bedömts till 300 meter. Värde ligger i "växelverkan mellan land och vatten samt det omväxlande kulturlandskapet".

Några större naturvärden finns inte inom planområdet och kulturvärdena är begränsade. Utökningen av den marina verksamheten medför bl.a. att antalet båtrörelser mellan den nya piren och marinservicebryggan i väster kommer att öka. Detta innebär negativ påverkan på befintligt bad på Fisksätra holme. Utredningar har dock visat att badet bedöms kunna ligga kvar.

Positiva effekter är att området delvis blir allmäntillgängligt samt att de nackabor som är båtintresserade erbjuds båtplatser m.m. d.v.s. positivt för den delen av det rörliga friluftslivet som handlar om båtsport. Sammantaget bedöms riksintresset Kust och skärgård gynnas av planförslaget.

Planområdet ligger delvis inom naturreservatet Skogsö och en del av brygganläggningen kommer att anläggas inom reservatet, dock inte utanför den östra fastighetsgränsen. Dispens har redan beviljats för åtgärden. Konsekvensen blir att arealen öppen vattenyta i reservatet minskas något, vilket kan upplevas som negativt av det rörliga friluftslivet och för reservatets upplevelsevärden. Reservatet tillgängliggörs genom en gångväg från marinan vilket är positivt.

### **Farled**

Lännerstasundet ingår i "riksintresse för kommunikation" - farled för sjöfart till Stockholm. Farleden ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av riksintresset. En fördubbling av antalet båtar i marinan samt utökad marin service, innebär att antalet båtrörelser ökar i en tämligen trång passage av farleden, som även byter riktning inte långt från planområdet. Detta kan innebära att farleden kan påverkas. Dock innebär de begränsningar i farledens kapacitet som finns längre västerut (Baggensstaket-Knapens håll) att inga större fartyg kan utnyttja farleden, vilket innebär att planförslaget inte kommer att få någon väsentligt negativ påverkan på sjöfarten till Stockholm.

Sjöfartsverket har tidigare accepterat utbyggnaden av piren och marinan men tar i sitt yttrande bl.a. upp att belysning i området inte får blanda sjötrafiken eller påverka sjöfartens säkra navigationsmöjligheter. Hänsyn ska tas till att svall kan orsakas av trafiken i farleden.

Sjöfartsverket kommer inte att begränsa hastigheten i farleden ytterligare. Med tanke på den omfattande båttrafiken i området, avråder Sjöfartsverket från att båtar läggs på utsidan av den yttersta bryggan. Utmärkning av området för sjöfarten ska göras enligt Transportstyrelsens anvisningar.

### Markföroreningar

Sanering har till stora delar redan genomförts och kommer att fortsätta, målsättningen är att föroreningshalterna ska vara så låga att människors hälsa och miljön inte kommer att påverkas. Risken för urlakning av föroreningar kommer därmed att minska eller undanröjas. Om det vid genomförande av planen sker markarbeten finns det risk att ytterligare förorenad områden påträffas.

### Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram för planområdet (Dagvattenhantering Fisksätra marina, WSP 2014-04-01). Av utredningen framgår att rening krävs för dagvatten från parkeringsplatserna och av spolvatten från spolplatta m.m. Dagvattnet från hamnplanerna föreslås renas så ytligt som möjligt då översvämningsrisk föreligger. Den nya bebyggelsen kommer att innebära att de hårdgjorda ytorna ökar och att avrinningen därmed ökar. Ett antal åtgärder behöver därför anordnas.

### Risk och säkerhet

Marinan kommer att förvandlas från stängt småindustriområde till en mötesplats för båtägare och besökare till museum, restaurang och pir vilket kommer att medföra att området blir mer befolkat än i dagsläget och därmed ökar känslan av trygghet när man vistas där. Inom fastigheten kommer tydlig skyltning behövas så att inte lyft av båtar m.m. utgör en risk för allmänheten. För att minska risken för kollision mellan båtar och badande ska badet avgränsas. Närheten till vattnet utgör alltid en risk.

Både den marina verksamheten och badplatsen är befintliga och bekräftas i planförslaget så att de kan vara kvar. När planen genomförs utökas marinan till ungefär dubbel storlek samt att verksamheten kommer att ha delvis ny inriktning med mer service, vilket innebär fler passager i närheten av badet. De risker som bedöms kunna uppstå är:

1. Säkerhetsrisk; kollision mellan badande och båtar.
2. Risk för spridning av föroreningar från sedimenten p.g.a av ökade båtrörelser
3. Risk för spill av bl.a. olja från verksamheten/båtarna vid marinan.

Kommunen avser att markera badet tydligare med bojar/länsar så att risken för kollision mellan badande och båtar minimeras. För att garantera en bra badvattenkvalitet kommer kommunens kontroll av badvattenkvaliteten utökas för att kontrollera påverkan av föroreningar från bottensediment och båtbottnfärger samt oljespill. Om en påverkan konstateras ska orsaken utredas. Orsaken till påverkan ska omedelbart åtgärdas. Om påverkan är betydande ska badet stängas till dess prover visar att badvattenkvaliteten är godkänd igen. För att ytterligare minska risken för påverkan på vattenkvaliteten kan båtägarna vid marinan informeras om risken för påverkan av vattenkvaliteten från båtarna

samt vad man som båtägare kan göra för att minska påverkan ex. inte måla båtarna med biocidfärg.

### **Sociala konsekvenser**

Fisksätra marina blir genom utbyggnaden av museum och restaurang en ny mötesplats i Fisksätra för såväl närboende som besökare. Även möjligheten att resa med båt från Fisksätra pir är en positiv konsekvens då resmöjligheterna för de närboende blir fler.

### **Rekreation och tillgänglighet**

Allmänhetens tillträde till marinan och möjligheten att ta sig ut i skärgården förbättras genom att en kommunal väg, gångväg och pir anläggs på fastigheten där skärgårdstrafik kan angöra. Den strandpromenad som ska byggas ut till naturreservatet Skogsö möjliggör en säker gångväg till reservatet.

I och med att antalet bryggor ökar så minskar allmänhetens tillgång till öppna vattenområden för paddling etc. där bryggorna är placerade. Badet på Fisksätra holme säkerställs genom planbestämmelse men inskränks till viss del då det behöver förses med bojar för att minska risken för kollisioner med den ökande båttrafiken.

### **Upphävande av strandskydd**

Allmänhetens tillträde till området förbättras genom att en allmän väg, gångväg och pir anläggs på fastigheten och till naturreservatet Skogsö. Badområdet vid Fisksätra holme måste begränsas pga. säkerhetsskäl vilket begränsar allmänhetens tillgång till vattenområdet något mer än tidigare. Det finns risk för påverkan på växt- och djurliv genom att antalet bryggor ökar vilket innebär en ökad beskuggning av vattenområdena med risk för mindre vegetationsutbredning som följd och därmed sämre förhållanden för fisk och annat djurliv. Vegetationsutbredningen i hela Skurusundet och Lännerstasundet är dock redan idag relativt begränsat, pga. båtsvall, erosion och stora djup. Det finns även risk för att föroreningar i sedimenten sprids då antalet båtrörelser ökar i vattenområdet där det finns höga halter av föroreningar i sedimenten. Om en spridning av föroreningar sker ökar risken för påverkan av växt- och djurlivet, främst i närområdet. En utökning av antalet bryggor innebär även att allmänhetens tillgång till öppet vatten minskas. Utfyllnaden av kajplanet med cirka 550 m<sup>2</sup> innebär en ökad morfologisk påverkan. Området är redan idag morfologiskt påverkat genom tidigare utfyllnader och verksamheter varför den föreslagna utfyllnaden bedöms få en mindre påverkan.

### **Buller**

Naturvårdsverkets riktlinjer för externt industribuller bedöms klaras.

### **Natur och kulturmiljövärden**

Några större naturvärden finns inte inom planområdet och kulturvärdena är begränsade. Största delen av byggandet inom området planeras på redan ianspråktagen mark. Hamnverksamheten på platsen har varit en del av kulturmiljön i minst 100 år och en



utvidgning bedöms inte påverka kulturmiljövärdena negativt. Planförslaget innebär inte heller någon risk för fartygslämningen inom området.

### **Miljökvalitetsnormer för luft**

En ökad bil- och båttrafik inom området medför att utsläppen till luft ökar. Samtliga miljökvalitetsnormer för luft klaras dock inom planområdet.

### **Trafik**

En utökning av marinan och öppnande av museet kommer att innebära en ökning av trafiken i området, speciellt under sommarmånaderna. Förändringar av Fisksätravägen och Fidravägen planeras inte inom ramen för denna detaljplan. Vägarnas befintliga utformning gör att tillkommande trafik till och från marinan och verksamheterna inte bör innebära några kapacitetsproblem i trafiksystemet. Det är svårt att uppskatta de kommande trafikmängderna som kan komma att alstras av den marina verksamheten. En bedömning av maximal trafikallsträng kan dock göras genom att utgå ifrån full beläggning av planområdets cirka 210 parkeringsplatser och ett antagande att varje parkeringsplats har en omsättning på 2 besökare per dygn. Ett sådant antagande innebär cirka 800 fordonsrörelser/dygn som passerar Saltsjöbanans spårområde då de åker Hamnvägen till eller från planområdet. Det är dock viktigt att poängtera att de 800 fordonsrörelserna/dygn bedöms vara den maximala trafikallsträngen och att denna mängd av fordon endast antas inträffa ett fåtal tillfällen under storhelger eller vissa dagar under sommarmånaderna. Under vintern uppskattas området som högst generera cirka 400 fordon/dygn men generellt bedöms genomsnittliga flödet bli väsentligt lägre. De tidpunkter som Hamnvägen ner till marinan kommer vara som mest belastat med fordon bedöms inte sammanfalla med rusningstrafik på Saltsjöbanan. Gällande Fidravägen och Fisksätravägen är båda vägarna breda och utformade för betydligt mer än dagens trafik och upp till ytterligare 800 fordon/dygn påverkar inte framkomligheten/kapaciteten nämnvärt.

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

En marina nära en tätort ger människor möjlighet att ha båt. Om en utökning av antalet båtplatser ska möjliggöras inom kommunen är det att föredra att utökningen sker vid redan befintliga hamnanläggningar framför att nya orörda områden tas i anspråk. Detta har även framförts i kommunens kustprogram. Genomförandet av detaljplanen ger förutsättningar för ett miljövänligare båtliv genom latrinmottagningsstation, spolplatta och eventuellt båtborsttvätt. Det kan dock inte uteslutas att verksamheten vid marinan kan innebära en viss påverkan på den lokala miljön i form av t.ex. mindre oljeutsläpp och ökade koldioxidutsläpp. Utformning av dagvattenlösningar måste dimensioneras med hänsyn till havsnivåhöjningar.

### **Konsekvenser för fastighetsägare**

Fastigheterna inom och i direkt anslutning till planområdet ägs av kommunen och av Storstockholms lokaltrafik (SL). Detaljplanen medger en ökning av den marina

verksamheten vilket innebär att fler människor kommer att röra sig i området och att trafiken kommer att öka.

### Konsekvenser för barn

Flera av de konsekvenser som beskrivits ovan utgör positiva konsekvenser för barn. Till de positiva hör att området görs tillgängligt för besök och utflykter och att det förbättrar tillgången till det rörliga friluftslivet både på land (t.ex. naturreservat) och vatten (t.ex. båtliv). Platsens historik och slagfältsmuseet har gjort att många barn och skolklasser får möjlighet att lära sig mer om svensk historia. Även om konsekvenserna av ett utökat antal båtplatser huvudsakligen är negativt för badet innebär det att badet får en tydlig avgränsning samt att fler kontroller av vattenkvaliteten kommer göras.

## 5. Så genomförs planen

Denna detaljplan ger rättigheter att använda marken för olika ändamål men är även en förberedelse för hur genomförandet ska organiseras. Under detta avsnitt beskrivs vilka tillstånd som behövs, vem som ansvarar för utbyggnad och skötsel samt vilka förändringar planen innebär fastighetsrättsligt, tekniskt och ekonomiskt.

### Förslag till tidplan

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

Plansamråd	2-3:e kvartalet 2014
Granskning	2:a kvartalet 2015
Kommunfullmäktiges antagande	4:e kvartalet 2015
Laga kraft	4:e kvartalet 2015*

*\* Tiden för eventuellt överklagande ej inräknad.*

Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Fastigheten är ansluten till det kommunala VA-nätet.

### Genomförandetid, garanterad tid då planen gäller

De rättigheter i form av angiven markanvändning, byggrätter med mera som detaljplanen ger upphov till är gällande tills detaljplanen upphävs eller ändras. Under en viss tid, den sk genomförandetiden, ska dock fastighetsägare och berörda kunna utgå från att deras rättighet enligt planen inte ändras. Genomförandetiden för denna detaljplan är 5 år från den tidpunkt då detaljplanen vinner laga kraft.

### Ansvarsfördelning

Nacka kommun ska, genom natur- och trafiknämnden vara huvudman för allmänna platser, det vill säga för all utbyggnad och skötsel av gatu- och park/naturmark inom planområdet.

Kommunen som är fastighetsägare avser att, när detaljplan vunnit laga kraft fortsatt upplåta den fastighet som därefter bildas till Saltsjö pir AB (nedan benämnd exploatören) med tomträtt.

Exploatören ska vara huvudman för kvartersmarken, det vill säga ansvara för all utbyggnad och skötsel av mark som ej är allmän plats. Nacka kommun, genom natur- och trafikinämnden, ska vara huvudman för utbyggnad och skötsel av allmän plats och Nacka Energi är huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna elnätet.

Markfrågor handläggs av fastighetsutvecklingsenheten. Exploaterings- avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av exploateringsenheten i Nacka kommun. Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor samt beställning av nybyggnadskarta handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Ansökan om marklov, bygglov och anmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun.

### **Avtal**

Nacka kommun och exploatören har tecknat ett detaljplaneavtal som reglerar att exploatören tar kostnaden för planarbetet.

Ett konsortialavtal tecknades mellan Nacka kommun och Marinberget AB 20110523. Avtalet reglerar att kommunen och Marinberget AB ska bilda ett gemensamt bolag för utveckling av verksamheten i marinan, Saltsjö Pir. Avtalet reglerar också att fastigheten ska upplåtas med tomträtt och genomförandefrågor. Konsortialavtalet kan komma att ersättas med ett exploateringsavtal i samband med att detaljplanen antas.

### **Fastighetsrättsliga åtgärder**

När detaljplan vinner laga kraft kommer fastighetsbildning att krävas för att bilda fastigheter som stämmer överens med detaljplanen. Förrättning söks och bekostas av kommunen som är fastighetsägare. Nytt tomträttsavtal som stämmer överens med ny fastighetsbildning kommer också att upprättas.

Fastigheten Erstavik 26:1 belastas av en ledningsrätt för telekabel. Ledningarna är sjöförlagda. På plankartan har ett u-område som överensstämmer med ledningsrätten införts.

### **Tekniska åtgärder**

#### **Trafikanläggningar**

Kommunen ansvarar för utbyggnad av väg, vändplats och gångbana på allmän platsmark.

#### **Parker och strandpromenad/gångväg**

Strandpromenad/gångväg västerut från vändplan till piren samt österut till Skogsö naturreservat ansvarar kommunen för.

#### **Parkering**

För parkeringslösningar på kvartersmark ansvarar exploatören och för eventuell parkering på allmän platsmark ansvarar kommunen.

**Vatten och avlopp**

Planområdet är anslutet till det kommunala VA-nätet. Möjlighet att tömma toalettavfall från fritidsbåtar ska finnas inom planområdet på kvartersmark. Befintlig vattenmätarbrunn sitter söder om Saltsjöbanan och en ny brunn ska sättas inom kvartersmark. Exploatören ska installera en fettavskiljare för restaurangen och det ska ske i samråd med kommunens VA-enhet.

**Dagvattenhantering**

Exploatören ansvarar för dagvattenhanteringen på kvartersmark och kommunen ansvarar för dagvattenlösningar på allmän plats.

**Uppvärmning/el**

Byggnaderna inom planområdet värms upp med bergvärme.

**Avfallshantering**

Planområdets avfallshantering sker på kvartersmark på hamnplan i anslutning till ny båthall.

**Badet**

Badet på Fisksätra holme ligger i nära anslutning till marinan och därför ska badet försees med bojar som markerar inom vilket område båtar ej får färdas. Kommunen ansvarar för badet.

**Geoteknik/grundläggning**

Geoteknisk undersökning är genomförd för del av planområdet (WSP 20111122).

Utredningen visar att landområdet består huvudsakligen av fyllning ovan friktionsjord på berg. Berg förekommer i dagen eller nära markytan längs med strandlinjen i syd-sydost. Botten inom sjöområdet består huvudsakligen av leriga sediment ovan friktionsjord på berg. Slutsatsen är att det inom utfyllnadsområdet finns risk för skred och att kompletterande geoteknisk undersökning ska göras i samband med detaljprojekteringen av utfyllnaden.

**Ekonomiska frågor**

Kommunen bekostar om- och utbyggnationer inom allmän plats. Exploatören bekostar all utbyggnad inom kvartersmark. Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa.

## **6. Så påverkas enskilda fastighetsägare**

Fastighetsbildning, justering av gränser eller avstyckningar inom kvartersmark sker på initiativ från enskilda fastighetsägare som berörs. Ansökan om fastighetsbildning görs hos lantmäterimyndigheten i Nacka. Enbart Nacka kommun som är fastighetsägare kommer att beröras av fastighetsbildning.

## 7. Medverkande i planarbetet

### Nacka kommun:

David Arvidsson	projektledare/exploateringsing.	exploateringsenheten
Emma Färje Jones	planarkitekt	planenheten
Alexander Erixson	planarkitekt	planenheten
Mahmood Mohammadi	trafikplanerare	trafikenheten
Birgitta Held-Paulie	miljöstrateg	miljöenheten
Elisabet Rosell	landskapsarkitekt	park- o naturenheten
Per Johnsson	va-ingenjör	va-enheten
Kerstin Söderberg	förrättningslantmätare	Lantmäterimyndigheten
Rafael Mancera	vägingenjör	vägenheten

### Övriga:

Henrik Almstedt	Saltsjö pir
Marie-Louise Kampmann	Kampmann arkitekter

Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Emma Färje Jones  
Planarkitekt