

Detaljplan för Saltsjöqvarns badanläggning, del av Sicklaön 37:4 på västra Sicklaön

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att uppdra åt planenheten att upprätta förslag till detaljplan i enlighet med beslut i kommunstyrelsen den 16 december 2024.

Sammanfattning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra anläggande av en flytande SPA- och poolanläggning. Anläggningen föreslås bli cirka 2 000 kvadratmeter och idén från sökanden är att inrymma en uppvärmd pool, en varmpool, en ouppvärmad filtrerad saltvattenpool samt tillhörande flytande byggnader för bastu och omklädningsrum, bar med mera. Föreslagen markanvändning i detaljplan bedöms som bad- och konferensanläggning samt restaurangverksamhet.

Planområdet är beläget längst västerut på Sicklaön, i vattnet vid utloppet av Danviks kanal i Saltsjön. Planområdet omfattar ett cirka 15 000 kvadratmeter stort vattenområde invid kajen vid Saltsjöqvarn.

I direkt anslutning till föreslaget planområde pågår detaljpaneläggning av kajområdet, Saltsjöqvarn allmänna anläggningar - Kajen. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett kommunalt övertagande av trafikområde, gång- och cykelväg, kaj och ledningar vid Saltsjöqvarn. Detaljplanen för Saltsjöqvarn allmänna anläggningar - Kajen har reglerat ett område för eventuell infästning av brygganordning till badanläggningen i planen.

I planarbetet måste ett antal frågor utredas, bland annat om anläggningen påverkar befintlig farled och skärgårdstrafiken/pendelbåtar och påverkan på befintliga rörledningar, parkering, riksintressen, återinträtt strandskydd samt vattenverksamhet. Utformning och gestaltning ska också studeras i kommande planprocess för att inte påverka riksintressen.

Detaljplanen bedöms ha principiell betydelse då den kan komma att innebära betydande miljöpåverkan på grund av bland annat påverkan på flera riksintressen och eventuell vattenverksamhet. Projektets art bedöms vara av allmänt intresse av sådan karaktär som enligt Plan- och bygglagen kräver ett utökat förfarande. Förslaget bedöms överensstämma med intentionerna i kommunens gällande översiktsplan samt förslag till ny översiktsplan.

Planarbetet bekostas av exploitören och belastar därmed inte kommunens ekonomi. Planavtal är tecknat med exploitören.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Ärendet

Bakgrund

Elite Hotels of Sweden AB inkom den 9 februari 2019 med en önskan om planbesked för att utveckla vattenområdet längs kajen utanför hotellet med en flytande SPA- och poolanläggning. Fastigheten Sicklaön 37:5 (Elite Hotell) har fått positivt planbesked med beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 28 augusti 2019, § 171, diarienummer MSN 2019/22. Den i ansökan föreslagna SPA-anläggningen omfattade vattenområde både i Nacka kommun och i Stockholm stad. Sökanden har efter planbeskedet justerat föreslagen utbredning så att anläggningen är placerad enbart inom Nacka kommun för att undvika två separata planprocesser. Enligt planbeskedet ansåg nämnden att det är lämpligt att pröva möjligheten att anlägga en flytande SPA- och poolanläggning invid Saltsjöqvarns kaj utanför Elite Hotel.

Kommunstyrelsen beslutade den 16 december 2024, § 327 att uppdra åt miljö- och stadsbyggnadsnämnden att upprätta förslag till detaljplan.

Syfte och mål

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra anläggandet av en flytande SPA- och poolanläggning. Anläggningen föreslås bli cirka 2 000 kvadratmeter och idén från sökanden är att inrymma en uppvärmd pool, en varmpool, en ouppvärmad filtrerad saltvattenpool samt tillhörande flytande byggnader för bastu och omklädningsrum, bar med mera. Föreslagen markanvändning i detaljplan bedöms som bad- och konferensanläggning samt restaurangverksamhet.

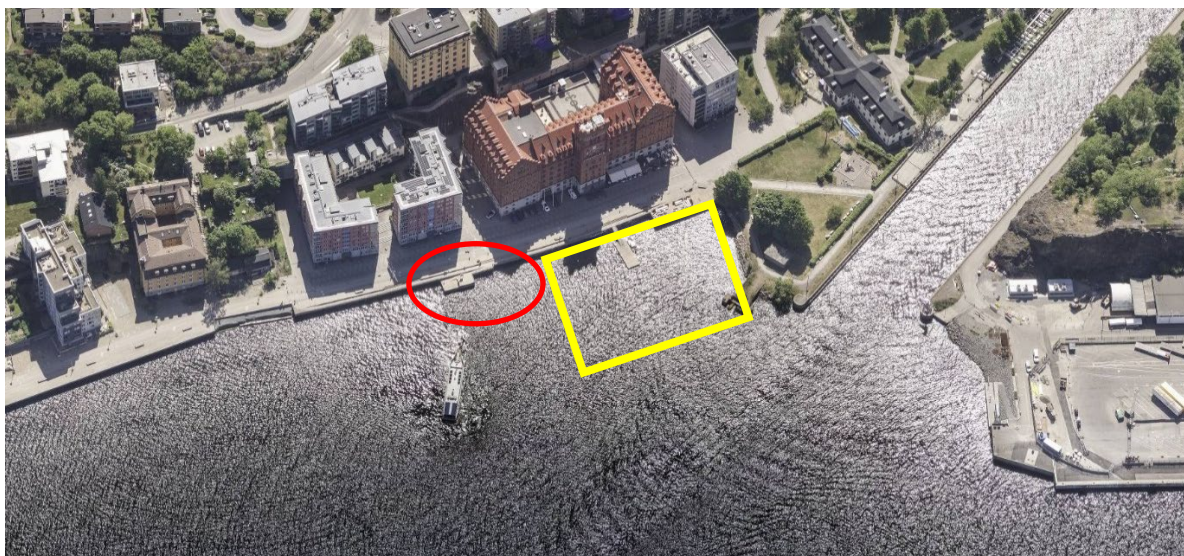
Förutsättningar

Område och befintliga anläggningar

Området är beläget längst västerut på Sicklaön, vid utloppet av Danviks kanal i Saltsjön. Planområdet omfattar ett cirka 15 000 kvadratmeter stort vattenområde utanför kajen vid Saltsjöqvarn. Av plantekniska skäl föreslås hela vattenområdet som ingår i gällande detaljplan, Dp 279, att tas med i denna plan trots att badanläggningen endast upptar cirka 2 000 kvadratmeter. Inom området finns idag en flytbrygga som används av hotellet för anöring av båtar. I direkt anslutning, söder om planområdet ligger en anöringsbrygga för skärgårdsfärjetrafik och pendelbåtar. På sjöbotten i anslutning till aktuellt område finns tunnlar såväl som sjöförlagda ledningar. Vid vissa tillfällen förekommer att orenat eller delvis orenat avloppsvatten avleds ut i farleden på cirka 20 meters djup.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden



Bilden visar det berörda kajområdet framför Saltsjökvarn. Den röda ovala ringen visar brygga för skärgårdsfärjetrafiken och pendelbåtar. Den gula rektangeln visar önskad placering av badanläggning.

Planförutsättningar – statliga, regional och kommunala

Planförslaget bedöms överensstämma med intentionerna i kommunens gällande översiktsplan (2018). Det berörda vattenområdet ingår i delområdet Strömmen (V1). Översiktsplanen anger att vattenområdet bör användas för båttrafik och att inga åtgärder får vidtas som väsentligt försvårar användningen av farleden. Det behöver utredas och säkerställas i planarbetet att den tänkta SPA-anläggningen inte påverkar farleden eller annan båttrafik. En ny översiktsplan är under framtagande. Förslaget till ny översiktsplan var utsänt på granskning under april-juni 2025. Planförslaget bedöms vara förenligt även med den nya översiktsplanens intentioner.

Området omfattas i sin helhet av riksintresse för kulturmiljövården (Stockholms farled och inlopp, Norra Boo-Vaxholm-Oxdjupet-Lindalssundet). Det omfattas även av riksintresse för kommunikationer i form av farleden samt enligt gällande översiktsplan riksintresse för kust- och skärgård. Området omfattas även av Kvalitetsprogram för Nackas norra kust. Påverkan på riksintressena behöver utredas i planarbetet.

Planområdet omfattas av detaljplan Dp 279, som vann laga kraft 15 november 2001, samt en ändring av detaljplan genom tillägg, Dp 343, som vann laga kraft 8 januari 2005. För det berörda vattenområdet gäller bestämmelsen W, öppet vattenområde samt bestämmelsen WV, vilket anger vattenområde med angränsande kaj för skärgårdsfärjetrafik. I ändringen av detaljplan genom tillägg, DP 343, undantogs områdesnämnden ett område från antagandebeslutet. Detta innebär att enbart detaljplan, Dp 279, gäller inom det område som undantogs, med utfallet att det finns en gällande byggrätt på motsvarande den yta som idag utgörs av vattenområde utanför befintlig kajlinje. För området som undantogs gäller bestämmelsen R₁, vilket anger hotell, museum- och samlingslokaler, restaurang samt

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

kontor. Byggrätten är cirka 300 kvadratmeter och får uppföras till totalhöjden 9 meter över nollplanet. Genomförandetiderna har gått ut.

I direkt anslutning till föreslaget planområde pågår detaljplaneläggning av kajområdet, Saltsjöqvarn allmänna anläggningar - Kajen. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett kommunalt övertagande av trafikområde, gång- och cykelväg, kaj och ledningar vid Saltsjöqvarn. Detaljplanen för Saltsjöqvarn allmänna anläggningar - Kajen har reglerat ett g-område för eventuell infästning av brygganordning till badanläggningen i planen.

Strandskyddet är upphävt inom planområdet men i och med framtagande av ny detaljplan återinträder strandskyddet för delar av planområdet. I kommande detaljplaneläggning behöver möjligheten till att upphäva strandskyddet för delar av planområdet utredas.

Utförande**Markägoförhållanden**

Aktuellt vattenområde, Sicklaön 37:4, ägs av Bonava Sverige AB. Det finns en tidigare principöverenskommelse tecknad år 2021 som reglerar ett övertagande av aktuellt vattenområde. Principöverenskommelsen är skriven mellan samfälligheten SQSF och Nacka kommun, bifogat till principöverenskommelsen finns en bilaga om fastighetsreglering mellan Bonava och kommunen. I detaljplan för Saltsjöqvarn allmänna anläggningar – Kajen har det beslutats att vattenområdet som var tänkt att bli kommunalt förblir i privat ägo. Detta är en avvikelse från den överenskommelse som tecknades mellan Saltsjöqvarns samfällighet och kommunen. I kommande planprocess för detaljplan för Saltsjöqvarns badanläggning behöver därför avtal tecknas mellan nuvarande fastighetsägare och Elite hotell.

Genomförbarhet

Exploatören har tagit fram en teknisk förstudie för att utvärdera genomförbarheten av projektet. I denna har översiktlig konstruktion av SPA-anläggningen tagits fram, en kartläggning av rörledningarnas placering har gjorts samt översiktlig utredning som berör behov av vågbrytare, påseglingsskydd eller pir. SPA-anläggningen föreslås bestå av en flytande pontonkonstruktion som förankras i sjöbotten. En byggnation av en sådan anläggning tar cirka 6 månader. Den byggs i torrdocka för att sedan transporteras på plats. Det tar cirka en vecka att installera anläggningen och få allt på plats. Följaktligen skulle inte själva byggnationen behöva vara en långvarig störning i området. Den översiktliga utredningen av behov av vågbrytare, påseglingsskydd eller pir visar att någon åtgärd behövs mot farleden. Förslag till utformning av vågbrytare, påseglingsskydd eller pir, hur och var anläggningen kan förankras i sjöbotten, hur det kan säkerställas att befintliga rörledningar och tunnlar inte påverkas samt en bedömning av vattenverksamhet kommer att studeras vidare i planarbetet. Parkering, tillgänglighet och cykelparkering behöver också studeras.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Utformning och gestaltning

Frågor kring utformning och gestaltning förslås studeras efter samrådet, mellan samråd och granskning. Detta då planenheten föreslår ett tidigt samråd om markanvändningen för att sedan fördjupa sig i gestaltning och utformning.

Tidplan

Samråd kvartal 3 2026
Granskning kvartal 1 2028
Antagande kvartal 3 2028

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

SPA-anläggningen kan komma att inrymma restaurangverksamhet. Anläggningen kommer att bidra till att området befolkas ytterligare under dag- och kvällstid.

Planarbetets bedrivande

Planenhetens bedömning är att planförslaget ska hanteras med utökat planförfarande enligt PBL 5 kap. 7 § då det:

- är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- kan antas medföra en betydande miljöpåverkan

Planenheten förordar ett tidigt samråd för att samråda med berörda aktörer om de större knäckfrågorna så som riksintressen för kommunikation och kulturmiljö, riskfrågor kopplat till farleden och strandskydd. Därefter föreslås frågor om gestaltning och utformning, konstruktion, avtal och markägande fördjupas och studeras. Detta medför att processen tar längre tid mellan samråd och granskning än normalt.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet bekostas av exploatören och belastar därmed inte kommunens ekonomi. Planavtal är tecknat med exploatören.

Konsekvenser för barn

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för en SPA-anläggning. Det är i detta skede inte klarlagt om barn och ungdomar tillåts som besökare av SPA-anläggningen. Anläggningen kommer utgöra kvartersmark men ett separat planarbete, Allmänna anläggningar Saltsjöqvarn, pågår med syfte att kajen ska bli allmän plats vilket säkrar allmänheten och barns tillgänglighet till strandpromenad förbi området.

Konsekvenser för klimat och miljö

SPA-anläggningen kommer att vara centralt belägen, nära kollektivtrafik, vilket möjliggör för besökare att komma till anläggningen utan bil. SPA-anläggningen föreslås bestå av en flytande pontonkonstruktion som kommer att byggas på en annan plats för att sedan transporteras till angiven plats. Transporten medför ett visst koldioxidutsläpp.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Konstruktionen föreslås förankras i sjöbotten. Under byggtid finns det risk för fysiska skador på växter, buller som stör djur i närheten och uppvirvlande av sediment som grumlar vattnet. Långsiktigt kan effekterna bland annat vara förändrade ljus- och strömningsförhållanden och spridning av impregneringskemikalier. Dessa förändringar kan påverka växt- och djurliv vid pontonens närhet.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse den 14 november 2025

Protokollsutdrag från kommunstyrelsens beslut om planstart, den 16 december 2024

Protokollsutdrag från miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut om positivt planbesked, den 28 augusti 2019 § 171, diarienummer MSN 2019/00022

Yrkanden

Disa Pålman Nilsson (M) yrkar, med instämmande av Johan Krogh (C), Sidney Holm (MP) och Birgitta Berggren Hedin (L), bifall till utsänt förslag.

Beslutsgång

Ordföranden konstaterar att det endast finns ett förslag till beslut, det utsända förslaget, och finner att miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar i enlighet med detta förslag.

Protokollsanteckning

Disa Pålman Nilsson låter anteckna följande för Moderaterna:

Att kunna ge planstart här är både efterlängtat och glädjande, vi ser verkligen fram emot det fortsatta arbetet. I Nacka är naturen nära, det gäller även möjlighet till bad. Norra kusten är, trots sitt mycket vattennära läge, en plats där badmöjligheterna är väldigt små. Den här detaljplanen är en del i att göra vattnet mer tillgängligt för Nackaborna.

Johan Krogh låter anteckna följande för Centerpartiet:

Centerpartiet välkomnar det här arbetet och vi hoppas verkligen att det finns förutsättningar att komma i mål med detaljplanen. Vi vill se fler badplatser av den här typen runt om i Nacka och förhoppningsvis kan det här vara startskottet för en sådan utveckling. Nu är det viktigt att alla berörda myndigheter agerar konstruktivt och pragmatiskt i detta.

Birgitta Berggren Hedin låter anteckna följande för Liberalerna:

Liberalerna välkomnar att Nacka kommun nu går vidare med detaljplan för en badanläggning vid kajen i Saltsjöqvarn. Liknande anläggningar finns redan i andra städer vid vatten. Som liberaler är vår grundinställning att bejaka och främja utveckling, att lyfta möjligheter och bidra till nya miljöer och att nya värden skapas. Därför är det heller inget konstigt att vi har varit positiva till idén om en badanläggning i Saltsjöqvarn från start. Vi ser det som ett bra exempel på hur man på samma gång kan arbeta för att både värna och utveckla våra unika Nacka-miljöer till gagn för många. Just denna kaj är fortfarande många

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

år efter dess tillkomst lite steril till sitt utförande och har ännu inte fått det liv som en sådan plats är värd och bör kunna ha. En badanläggning med SPA och flera olika typer av bad innebär en betydande investering och löpande driftskostnad. Det är därför högst rimligt att badet inte blir ett allmänt, gratis bad, utan ett bad som kräver särskilt inträde eller på annat sätt är inkluderat i hotellets verksamhet. Däremot är det av allmänt intresse att området inte skärmas av så att sikt mot farled eller över poolområdet minskar för t.ex. gående på kajen. Med tanke på den parallella processen som innebär att Nacka kommun nu tar över kajanläggningarna i Saltsjöqvarn och samtidigt gör om kvartersmark till allmän platsmark, bör det finnas goda möjligheter att säkerställa en öppen miljö och anslutning till kajen. Det är av stor vikt att detaljplanen och förslag till utformning tar hänsyn till riksintressen för kulturmiljövården och för kommunikationer. Eftersom det finns goda möjligheter att ta sig till platsen med kollektivtrafik (Sjövägen samt bussar till Henriksdal) och med hänsyn till platsens unika karaktär anser vi att parkeringsplatser bör kunna begränsas till ett fåtal reserverade för rörelsehindrade med parkeringstillstånd, alternativt att befintliga platser utanför hotellet kan reserveras för detta behov.

Anders Tiger låter anteckna följande för Kristdemokraterna:

Genom alla de omfattande regler som styr livet i vårt land finns en tendens att kreativa och nytänkande projekt inte är möjliga att förverkliga. Vi hoppas därför att detta trevliga projekt ska klara hela vägen genom den svenska byråkratin.

Thomas Josefsson låter anteckna följande för Socialdemokraterna:

Vi Socialdemokrater är bekymrade över riskerna för sjöfarten med en flytande badanläggning som kommer att sträcka sig en bra bit ut från land. Det går t.ex. inte att bortse från risken att båtar kör på anläggningen vid dimma eller kraftig vind. Ett annat bekymmer är att badanläggningens ponton kan orsaka miljöproblem. I tjänsteskrivelsen nämns bl.a. att det på lång sikt kan uppstå förändrade ljus- och strömningsförhållanden och spridning av impregneringskemikalier, och att dessa förändringar kan påverka växt- och djurliv vid pontonens närhet. Detta måste utredas ingående under planarbetet. Placeringen av badanläggningen kan eventuellt också leda till att nuvarande brygga för skärgårdstrafiken och SL:s båtar behöver flyttas till en annan plats. För många tåg- och bussresenärer är det idag attraktivt att byta mellan båt vid denna brygga och tåg/buss vid Henriksdals station. Det är då angeläget att detta gångavstånd inte ökar mer än minimalt. Vi ser fram emot att ta del av synpunkter vid det kommande samrådet, så dessa kan vägas in vid bedömning om detta är en lämplig verksamhet på denna plats.

Lina Olsson låter anteckna följande för Nackalistan:

Nackalistan går med på att starta planarbetet, men på nämndsammanträdet konstaterar vi även som ett medskick att det finns många frågetecken att reda ut inom ramen för detta planprojekt, exempelvis riksintresse för kust och skärgård, framkomlighet i farleden – inte minst för pendelbåtstrafiken, säkerhet för badande samt vattenkvalitet.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Rolf Wasteson låter anteckna följande för Vänsterpartiet:

Vänsterpartiet ser placeringen av den tilltänkta badanläggningen som bekymmersam. Även om anläggningen kan ge positiva tillskott till området så innebär närheten till färjor i linjetrafik, segelled och ledningar från reningsverk problem. Så som nämnts i underlaget till ärendet så är det angeläget att som första steg i planarbetet ta ställning till om placeringen över huvud taget medger utbyggnaden.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande