



Kommunstyrelseförvaltningen  
Planeringsenheten

Detaljplan för delar av Björkholmen 1:1 och Grytholmen 1:1  
Muskö

## PLANBESKRIVNING



## SAMRÅDSHANDLING

Utökat planförfarande  
2026-09-30



Kommunstyrelseförvaltningen  
Planeringsenheten

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

|                                           |    |
|-------------------------------------------|----|
| SAMMANFATTNING .....                      | 2  |
| DETALJPLANEPROCESSEN .....                | 3  |
| DETALJPLANENS SYFTE.....                  | 5  |
| BESKRIVNING AV DETALJPLANEN .....         | 5  |
| MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR..... | 13 |
| PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR .....           | 16 |
| GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....                   | 43 |
| KONSEKVENSER .....                        | 47 |
| PLANERINGSUNDERLAG .....                  | 56 |



Kommunstyrelseförvaltningen  
Planeringsenheten

## SAMMANFATTNING

Guldbådans båtklubb bildades år 1970 i syfte att stärka Muskö örlogsbas som en attraktiv arbetsplats för försvarsanställda. Klubben har sedan dess arrenderat mark av Fortifikationsverket. Under 2024 sade Fortifikationsverket upp det gällande arrendet med båtklubben med upphörande i december 2027. Båtklubben har cirka 130 medlemmar och omkring 80 fritidsbåtar.

Med anledning av det upphörande arrendet har båtklubben under 2024 fört dialog med Haninge kommun om alternativa lokaliseringar. Inom ramen för kommunens markförvaltning har ett område vid Björkholmens östra kust på Muskö identifierats som en lämplig plats för ny småbåtshamn.

Kommunstyrelsen beslutade den 7 april 2025 (§ 53) att ge planuppdrag för del av Björkholmen 1:1. Planområdet omfattar delar av fastigheterna Björkholmen 1:1 och Grytholmen 1:1, vilka ägs av Haninge kommun. Det totala planområdet uppgår till cirka 2,4 hektar, varav cirka 1,1 hektar utgör vattenområde.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra anläggandet av en småbåtshamn på Muskö med tillhörande bryggor, uppläggningsytor och servicefunktioner. Planen syftar även till att skapa långsiktiga förutsättningar för ett aktivt båtliv och friluftsliv samt bidra till en långsiktigt hållbar utveckling av området, med hänsyn till naturmiljö, landskapsbild och allmänhetens tillgång till strandzonen.

Detaljplaneförslaget bedöms i huvudsak vara förenligt med intentionerna i RUFS 2060 samt Haninge kommuns översiktsplan *Haninge 2050 med utblick mot 2070*.

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har tagits fram eftersom genomförandet av detaljplanen bedömts kunna medföra risk för betydande miljöpåverkan. MKB:n visar att planförslaget sammantaget medför små till måttliga negativa konsekvenser. Genom anpassningar av planområdet, skydd av särskilda naturvärden och planbestämmelser som säkerställer allmänhetens tillgång till strandzonen bedöms påverkan på naturmiljö, landskapsbild, vattenmiljö och friluftsliv kunna begränsas. Planförslaget bedöms därför inte medföra betydande miljöpåverkan, eftersom eventuell miljöpåverkan kan hanteras genom planens utformning och kommande prövningar enligt miljöbalken.

Under förutsättning att en detaljplan antas och vinner laga kraft är avsikten att teckna ett arrendeavtal med båtklubben för nyttjande av kommunens mark. Parallellt med planarbetet pågår arbete med att hitta en annan plats i närområdet som ersättning för den badplats som försvinner om planförslaget genomförs.



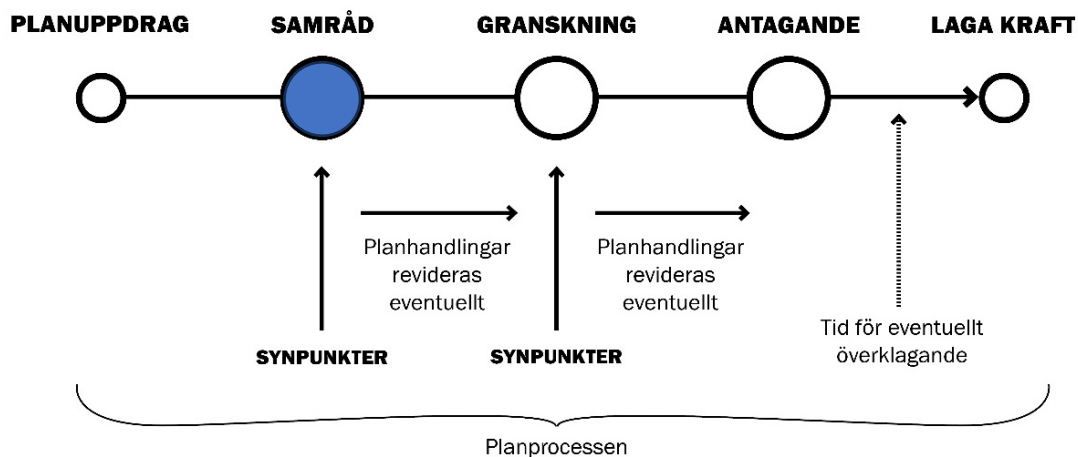
Kommunstyrelseförvaltningen  
Planeringsenheten

## DETALJPLANEPROCESSEN

En detaljplanekarta är ett juridiskt dokument som reglerar markanvändningen i ett område. Dokumentet reglerar både rättigheter och skyldigheter, exempelvis markytans utformning, fastighetsindelning och byggrättens storlek. Till plankartan hör planbeskrivning som beskriver plankartan, inklusive förutsättningar och de förändringar som plankartan föreslår, även kallat planförslag.

Detaljplaneringen regleras av plan- och bygglagens (PBL:s) fjärde och femte kapitel och ska enligt denna lag följa en viss handläggningsordning. Detaljplanen handläggs enligt plan- och bygglagen 2010:900 (i dess lydelse efter 1 januari 2015) med utökat förfarande.

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Planuppdrag</b> | Kommunstyrelsen ger förvaltningen i uppdrag att inleda ett planarbete.                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Samråd</b>      | Förslag till detaljplan upprättas. Myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna synpunkter.                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Granskning</b>  | Inkomna synpunkter från samrådet sammanställs i en samrådsredogörelse. Detaljplanen bearbetas eventuellt med hänsyn till inkomna synpunkter. Det bearbetade förslaget till detaljplan ställs sedan ut för granskning. Myndigheter, sakägare och andra berörda ges åter möjlighet att lämna synpunkter. Därefter sammanställs ett granskningsutlåtande. |
| <b>Antagande</b>   | Kommunfullmäktige antar detaljplanen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Laga kraft</b>  | Om ingen överklagar förslaget till detaljplan så vinner detaljplanen laga kraft cirka tre veckor efter antagandet.                                                                                                                                                                                                                                     |





Kommunstyrelseförvaltningen  
Planeringsenheten

## MOTIV TILL PLANFÖRFARANDE

Utökat förfarande tillämpas eftersom detaljplanen bedöms kunna medföra betydande miljöpåverkan. Det innebär att en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. miljöbalken samt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen ska genomföras, inklusive upprättande av en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt 6 kap. 9–12 och 16 §§ miljöbalken.

Enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen ska en detaljplan som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt antas av kommunfullmäktige. Mot denna bakgrund avses detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

## TIDPLAN

Planarbetet bedöms följa nedanstående preliminära tidplan:

- Samråd: kvartal 3, 2026
- Granskning: kvartal 1, 2027
- Antagande: kvartal 3, 2027
- Laga kraft: kvartal 3, 2027

## DETALJPLANEHANDLINGAR

- Plankarta, Haninge kommun, 2026-09-30
- Planbeskrivning, Haninge kommun, 2026-09-30
- Undersökning om betydande miljöpåverkan (UBM), Haninge kommun, 2026-01-20
- Miljökonsekvensbeskrivning (MKB), White Arkitekter, 2026-06-05
- Grundkarta, Haninge kommun, 2026-05-05
- Fastighetsförteckning, Haninge kommun, 2026-09-21



Kommunstyrelseförvaltningen  
Planeringsenheten

## DETALJPLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra anläggandet av en småbåtshamn på Muskö med tillhörande bryggor, uppläggningsytor och servicefunktioner. Planen syftar även till att skapa långsiktiga förutsättningar för ett aktivt båtliv och friluftsliv samt bidra till en långsiktigt hållbar utveckling av området, med hänsyn till naturmiljö, landskapsbild och allmänhetens tillgång till strandzonen.

## BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Detaljplanen möjliggör etablering av en småbåtshamn för fritidsbåtar vid Björkholmens östra kust. Planen medger uppförande av bryggor, manöverytor i vatten, uppläggningsytor för vinterförvaring av båtar samt byggnader och anläggningar som behövs för verksamheten, såsom klubbhus, servicebyggnad och förråd.

Genom detaljplanen skapas långsiktiga planmässiga förutsättningar för båtklubbens verksamhet och för utvecklingen av båtlivet och friluftslivet på Muskö.

### DETALJPLANENS HUVUDDRAG

Planförslaget möjliggör anläggandet av en småbåtshamn och omfattar både kvartersmark och vattenområde. Planen reglerar mark- och vattenanvändningen samt bebyggelsens och anläggningarnas utformning och omfattning för att säkerställa hamnens funktion.

Planområdet delas in i:

- **Kvartersmark (V)** för hamnverksamhet, byggnader och tekniska anläggningar
- **Vattenområde (W<sub>1</sub>)** för bryggor, båtplatser och manöverytor

Den planerade småbåtshamnen beräknas rymma cirka 90 fritidsbåtar, fördelade på tre bryggor. Inom kvartersmarken möjliggörs även uppförande av klubbhus, subliftskjul om cirka 140 kvadratmeter, mastskjul om cirka 100 kvadratmeter, tekniska installationer samt parkeringsytor.

### KVARTERSMARK

Den huvudsakliga delen av planområdet utgörs av kvartersmark. Exploatören/båtklubben ansvarar för genomförandet av åtgärder inom kvartersmarken.

| ANVÄNDNING             | BESKRIVNING                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>V – Småbåtshamn</b> | Användningen benämns på plankartan med versal <b>(V)</b> . Användningen medger etablering av småbåtshamnverksamhet med tillhörande funktioner, såsom bryggor, ramper, uppläggningsytor för båtar samt mindre byggnader och anläggningar som är nödvändiga för hamnverksamheten. Bestämmelsen syftar till att reglera kvartersmarken inom användningsområdet för att möjliggöra en funktionell och sammanhållen småbåtshamn. |



Kommunstyrelseförvaltningen  
Planeringsenheten

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>E-</b> Tekniska anläggningar | Användningen benämns på plankartan med versal <b>(E)</b> . Användningen medger anläggningar och installationer som är nödvändiga för områdets tekniska försörjning och drift, såsom elförsörjning, belysning, vatten- och avloppshantering samt annan teknisk infrastruktur kopplad till småbåtshamnens funktion. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att erforderliga tekniska anläggningar kan inrymmas inom planområdet. |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## VATTENOMRÅDE

Planområdet omfattar även vattenområde. Exploatören/båtklubben ansvarar för åtgärder och genomförande inom vattenområdet i enlighet med gällande bestämmelser.

| ANVÄNDNING                         | BESKRIVNING                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>W<sub>1</sub></b> – Småbåtshamn | Användningen benämns på plankartan med versal och liten siffra ( <b>W<sub>1</sub></b> ). Användningen avser vattenområde och medger småbåtshamn med tillhörande anläggningar, såsom bryggor och manöverytor i vatten. Bestämmelsen syftar till att reglera vattenområdet för att säkerställa hamnverksamhetens funktion och utformning. |

## PLANFÖRSLAGET

### Kvartermark

Planförslaget möjliggör att området utvecklas till en småbåtshamn (**V**) med tillhörande funktioner. Inom området kan bryggor, ramper, uppställningsytor för båtar samt serviceytor och mindre byggnader uppföras, såsom klubbhus, förråd och tekniska anläggningar. Även särskilda ytor för tekniska anläggningar (**E**) medges, vilket omfattar exempelvis elförsörjning, belysning samt vatten- och avloppslösningar som krävs för hamnens drift.

Bebyggelsens omfattning regleras genom bestämmelser om byggnadsarea och höjd. Högsta tillåtna nockhöjd är 5,0 meter över medelmarknivå (**h<sub>1</sub>**). Den största totala byggnadsarean för huvudbyggnad är 70 kvadratmeter (**e<sub>1</sub>**), medan den totala byggnadsarean för komplementbyggnader, inklusive mastskjul, är begränsad till 170 kvadratmeter (**e<sub>2</sub>**).

Delar av marken utgörs av så kallad prickmark, vilket innebär att marken inte får bebyggas. Syftet är att säkerställa utrymme för väganslutning, parkering, tekniska anläggningar och dagvattenhantering samt att möjliggöra fri passage och bevara områdets naturvärden och landskapskaraktär.

Inom området finns ett särskilt värdefullt träd som skyddas genom planbestämmelse (**n<sub>1</sub>**). Särskilt skyddsvärt träd får endast fällas om det utgör en säkerhetsrisk.

För att minska risken för skador vid höga vattenstånd ska byggnadsdelar under +2,7 meter över nollplan utformas så att de klarar att översvämmas. Detta är en del av planens klimatanpassning.



Kommunstyrelseförvaltningen  
Planeringsenheten

I den norra delen av kvartersmarken reserveras mark för allmännyttiga underjordiska ledningar (**u<sub>1</sub>**), vilket säkerställer att befintlig infrastruktur kan bibehållas samt att drift och underhåll kan utföras.

Tillfart till området säkerställs genom markreservat för allmännyttig körtrafik (**z<sub>1</sub>**), medan tillgänglighet för gående säkerställs genom markreservat för allmännyttig gångtrafik (**x<sub>1</sub>**).

Planen medger även att båtar kan ställas upp inom området utan krav på bygglov under planens giltighetstid (**a<sub>1</sub>**), vilket möjliggör en flexibel användning av området.

### **Strandzon och fri passage**

Längs planområdets östra sida avsätts en cirka sex meter bred strandzon som säkerställer en sammanhängande och tillgänglig passage längs vattnet. Området regleras genom planbestämmelsen (**x<sub>1</sub>**), vilket innebär att zonen ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik.

Strandzonen utformas genom en kombination av planbestämmelser för att både möjliggöra tillgänglighet och bevara naturvärden. I den norra delen gäller prickmark tillsammans med bestämmelserna (**n<sub>2</sub>**) och (**n<sub>3</sub>**), medan den södra delen, i anslutning till vattenområdet (**W<sub>1</sub>**), regleras med prickmark i kombination med (**b<sub>1</sub>**) och (**n<sub>2</sub>**).

Bestämmelsen (**n<sub>2</sub>**) säkerställer att området inte privatiseras. Staket, murar eller andra anordningar som hindrar passage eller ger intryck av privat område får inte uppföras, med undantag för ramp för sjösättning samt tillfälliga anordningar som krävs av säkerhetsskäl kopplade till hamnverksamheten.

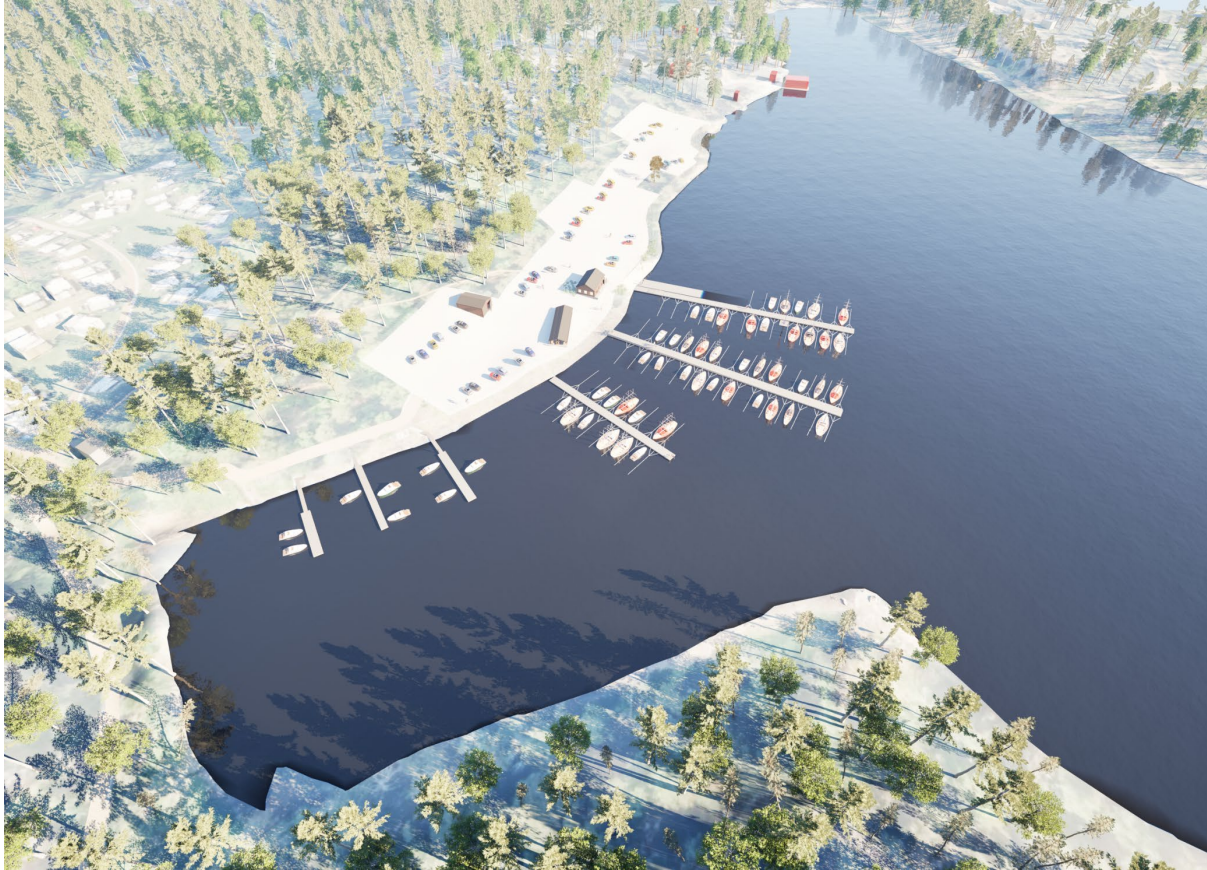
Genom bestämmelsen (**n<sub>3</sub>**) bevaras strandzonens ekologiska funktion och naturprägel. Befintlig vegetation och markförhållanden ska i huvudsak bibehållas, samtidigt som begränsade åtgärder kan vidtas för att säkerställa framkomlighet och säkerhet för allmänheten längs stranden.

Bestämmelsen (**b<sub>1</sub>**) möjliggör anläggande av ramp för sjösättning av mindre fritidsbåtar samt bryggor.

Inom strandzonen finns även särskilt värdefulla träd som skyddas genom planbestämmelse (**n<sub>1</sub>**), vilket bidrar till att bevara områdets naturvärden och karaktär.



Kommunstyrelseförvaltningen  
Planeringsenheten



Figur 1. Visualisering av planförslaget under vinterperioden. White arkitekter AB 2026

## Vattenområde

Planområdet omfattar även vattenområde (**W<sub>1</sub>**), där användningen småbåtshamn regleras. Användningen möjliggör anläggande av bryggor, förtöjningsplatser, angöringsytor samt manöverytor i vatten. Även andra anläggningar som är nödvändiga för småbåtshamnens funktion och drift medges.

Bryggor och anläggningar inom vattenområdet utgör en integrerad del av hamnverksamheten och är funktionellt kopplade till kvartersmarken.

Delar av bryggorna ska vara tillgängliga för allmänheten, vilket säkerställer att vattenområdet inte privatiseras utan fortsatt bidrar till allmänhetens tillgång till strandområdet.

Kvartersmarken och vattenområdet samverkar funktionellt och utgör tillsammans den planerade småbåtshamnen.

## STRANDSKYDD

Planområdet omfattas av utökat strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken, vilket innebär att strandskyddet sträcker sig 100 meter ut i vattnet och 300 meter in på land från strandlinjen. Genom detaljplanen föreslås strandskyddet upphävas inom hela planområdet, både på land och i



Kommunstyrelseförvaltningen  
Planeringsenheten

vatten. Upphävandet är en förutsättning för att möjliggöra anläggande och drift av en småbåtshamn med tillhörande anläggningar.

För planförslaget åberopas särskilt skäl enligt 7 kap. 18 e § punkt 3 miljöbalken. Det innebär att området behöver tas i anspråk för en anläggning som för sin funktion måste lokaliseras till vattenområdet och vars behov inte kan tillgodoses utanför området. Den planerade småbåtshamnen, inklusive bryggor, uppställningsytor för båtar och servicefunktioner, är en verksamhet som är direkt beroende av ett vattennära läge.

En lokaliseringsutredning har genomförts där alternativa lokaliseringar har prövats. Utredningen visar att möjligheterna att lokalisera verksamheten till andra platser är begränsade, bland annat med hänsyn till riksintresse för totalförsvaret, natur- och kulturmiljövärden samt områdets fysiska förutsättningar. Den aktuella platsen vid Björkholmen bedöms vara lämplig då området redan är delvis ianspråktaget, vilket innebär att ytterligare exploatering koncentreras till en redan påverkad miljö.

Strandskyddets syften enligt 7 kap. 13 § miljöbalken bedöms kunna tillgodoses trots upphävandet.

Allmänhetens tillgång till området säkerställs genom flera planbestämmelser. Bestämmelsen (**x**<sub>1</sub>) innebär att mark inom strandzonen ska vara tillgänglig för gångtrafik och möjliggör en sammanhängande passage längs stranden. Bestämmelsen (**n**<sub>2</sub>) förhindrar åtgärder som kan ge området en privatiserande karaktär, såsom stängsel, skyltar eller andra anordningar som hindrar eller avhåller allmänheten från att vistas i området.

Uppställningsytor för båtar kan behöva inhägnas av säkerhets- och verksamhetsbehov. En sådan inhägnad kan till viss del ge intryck av att området är privat, vilket gör det särskilt viktigt att stigar och passager utformas så att allmänhetens tillgänglighet fortsatt är tydlig och säkerställd.

Tillgängligheten till vattenområdet säkerställs genom en generell planbestämmelse som anger att delar av bryggorna ska vara tillgängliga för allmänheten. Bryggorna får därmed inte enbart nyttjas av hamnverksamheten utan ska även vara tillgängliga för allmänheten. Bestämmelsen bidrar till att upprätthålla allmänhetens tillgång till vattenområdet och motverka privatisering.

Tillträdet till vissa delar av bryggorna kan behöva begränsas av säkerhetsskäl, exempelvis genom grindar eller liknande anordningar. Sådana begränsningar ska vara motiverade och proportionerliga samt utformas så att de inte begränsar allmänhetens tillgång. Åtgärderna bedöms därmed inte motverka strandskyddets syften.

Kommunstyrelseförvaltningen  
Planeringsenheten



Figur 2. Exempel på delvis allmänt tillgängliga bryggor

I planområdets norra del finns ett område som har identifierats som betydelsefullt för växt- och djurlivet. Här gäller planbestämmelsen **n<sub>3</sub>**, som syftar till att bevara strandzonens ekologiska funktion och naturvärden. Vegetation och naturprägel ska därför i huvudsak bevaras.

En stig finns strax väster om planområdet och fortsätter norrut längs planområdet. Den befintliga stigen går i dag delvis genom den nordöstra delen av planområdet, se figur 3. För att säkerställa en sammanhängande passage för allmänheten runt planområdet föreslås denna del av stigen flyttas utanför planområdet. Den nya sträckningen följer planområdets västra sida och ansluter till stigen norr om planområdet, se figur 3. På så sätt kan stigen även fortsättningsvis användas för passage runt planområdet och längs strandlinjen.



Figur 3. Befintlig stig (vit streckad linje) och föreslagen ny sträckning utanför planområdet (grön streckad linje)



Kommunstyrelseförvaltningen  
Planeringsenheten

Genomförd naturvärdesinventering visar att de grundare delarna av vattenområdet inte hyser några särskilt höga naturvärden. Planförslaget bedöms därför inte medföra någon betydande negativ påverkan på vattenmiljöns ekologiska funktioner eller på livsvillkoren för växt- och djurlivet.

Planförslaget har även anpassats för att minska påverkan på naturmiljön. Särskilt skyddsvärda träd och värdefulla strandnära miljöer bevaras i möjligaste mån, och någon muddring bedöms inte vara nödvändig för att genomföra planen. Eventuella åtgärder i vatten kommer att prövas enligt miljöbalken i särskild ordning.

Sammantaget bedöms upphävandet av strandskyddet inte motverka strandskyddets syften enligt 7 kap. 13 § miljöbalken. Allmänhetens tillgång till strandområdet säkerställs genom planbestämmelser om passage och tillgänglighet, samtidigt som livsvillkoren för djur- och växtlivet kan bibehållas. Upphävandet bedöms därför vara förenligt med en från allmän synpunkt lämplig och långsiktigt hållbar användning av mark- och vattenområden.

## DETALJPLANENS OMFATTNING OCH LOKALISERING

Planområdet är beläget vid Björkholmens östra kust på Muskö och omfattar delar av fastigheterna Björkholmen 1:1 och Grytholmen 1:1, vilka båda ägs av Haninge kommun. Planområdet är uppdelat i två delområden och omfattar totalt cirka 2,4 hektar, varav cirka 1,1 hektar utgörs av vattenområde. Av landområdet är cirka 0,2 hektar beläget inom det södra delområdet.

Planområdet är i huvudsak obebyggt och består främst av skogsmark med mindre öppna partier. Inom den norra delen av området finns en badplats och genom området löper en stig som används för vistelse och passage. Strax väster om planområdet ligger Björkholmens husvagnsförening med tillhörande brygga för småbåtar.

I närområdet finns även annan bebyggelse. Cirka 50 meter norr om planområdet ligger en privatbostad. Öster om planområdet, på andra sidan viken, ligger Ersholmen med småhusbebyggelse.

Planområdet och dess närområde utgör ett kustnära landskapsrum som präglas av naturmark, småskalig bebyggelse och närhet till rekreativa miljöer.



Kommunstyrelseförvaltningen  
Planeringsenheten



Figur 4. Orienteringskarta över planområdet, markerat med röd avgränsning. Haninge kommun.

## GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 5 år (60 månader) från att planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.



Kommunstyrelseförvaltningen  
Planeringsenheten

## MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Detta avsnitt redogör för bakgrunden till de planbestämmelser som används i detaljplanen. Bestämmelserna syftar till att säkerställa en funktionell, säker och långsiktigt hållbar utformning av småbåtshamnen, med hänsyn till naturvärden, rekreation och klimatanpassning.

### ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

| Beteckning och bestämmelseformulering | Hänvisning plan- och bygglagen | Motiv                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>V-</b> Småbåtshamn                 | 4 kap. 5 § PBL                 | Användningen medger anläggande av en småbåtshamn för fritidsbåtar med tillhörande funktioner, såsom bryggor, ramper, uppläggningsytor och byggnader kopplade till hamnverksamheten. Regleringen syftar till att säkerställa en ändamålsenlig och långsiktigt hållbar användning av mark- och vattenområden i enlighet med planens syfte och platsens förutsättningar. |
| <b>E-</b> Tekniska anläggningar       | 4 kap. 5 § PBL                 | Användningen medger tekniska anläggningar som krävs för områdets funktion och drift, såsom anläggningar för elförsörjning, belysning och annan teknisk infrastruktur kopplad till hamnverksamheten.                                                                                                                                                                   |

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

| Beteckning och bestämmelseformulering                                                                                   | Hänvisning plan- och bygglagen           | Motiv                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Begränsning av markens utnyttjande</b><br><br><b>Prickmark</b> – Marken får inte förses med byggnad.                 | 2 kap. 3 § 1 PBL<br><br>2 kap. 6 § 1 PBL | Bestämmelsen syftar till att hålla delar av småbåtshamnen fria från byggnader, främst strandpromenaden, för att säkerställa allmänhetens fria passage. Den bidrar även till att bevara utpekade naturvärden.                   |
| <b>Höjd på byggnadsverk</b><br><br><b>h<sub>1</sub></b> – Högsta nockhöjd på byggnader är 5,0 meter över medelmarknivå. | 2 kap. 6 § 1 PBL                         | Bestämmelsen syftar till att reglera byggnaders höjd med hänsyn till platsens förutsättningar och landskapsbild. Regleringen möjliggör ändamålsenliga byggnader samtidigt som hänsyn tas till omgivningen och landskapsbilden. |



Kommunstyrelseförvaltningen  
Planeringsenheten

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                  |                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Markens anordnande och vegetation</b><br><br><b>n1</b> – Särskilt skyddsvärde träd får endast fällas om det utgör en säkerhetsrisk.                                                                                                                                                                        | 2 kap. 6 § 1 PBL | Bestämmelsen syftar till att bevara särskilt värdefulla träd inom planområdet. Trädfällning medges endast när det är nödvändigt av säkerhetsskäl.                                                                                            |
| <b>Markens anordnande och vegetation</b><br><br><b>n2</b> – Staket, murar, skyltar eller andra anordningar som hindrar allmän passage eller ger intryck av privat område får inte uppföras, med undantag för ramp för sjösättning samt tillfälliga anordningar som krävs av säkerhetsskäl vid hamnverksamhet. | 2 kap. 6 § 1 PBL | Bestämmelsen syftar till att säkerställa allmänhetens fria passage och motverka privatisering av strand- och hamnmiljön. Ramp för sjösättning samt tillfälliga anordningar som krävs av säkerhetsskäl i samband med hamnverksamheten medges. |
| <b>Markens anordnande och vegetation</b><br><br><b>n3</b> – Befintlig strandnära vegetation ska bevaras. Endast åtgärder som är nödvändiga för att säkerställa fri passage och säkerhet får vidtas.                                                                                                           | 2 kap. 6 § 1 PBL | Bestämmelsen syftar till att bevara strandzonens ekologiska funktion och naturvärden. Området har identifierats som betydelsefullt för växt- och djurliv. Begränsade åtgärder medges för att säkerställa fri passage.                        |
| <b>Markreservat för allmännyttiga ändamål</b><br><br><b>u1</b> – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar                                                                                                                                                                                       | 2 kap. 5 § PBL   | Bestämmelsen syftar till att säkerställa befintliga underjordiska ledningars funktion inom planområdet samt att tillgodose behovet av åtkomst för drift, underhåll och eventuell förnyelse.                                                  |
| <b>Markreservat för allmännyttiga ändamål</b><br><br><b>x1</b> – Markreservat för allmännyttiga för gångtrafik.                                                                                                                                                                                               | 2 kap. 6 § 1 PBL | Bestämmelsen syftar till att säkerställa en sammanhängande och allmänt tillgänglig strandpromenad genom småbåtshamnen.                                                                                                                       |



Kommunstyrelseförvaltningen  
Planeringsenheten

|                                                                                                                                                               |                                       |                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Markreservat för allmännyttiga ändamål</b><br><br><b>Z<sub>1</sub></b> – Markreservat för allmännyttiga för körtrafik.                                     | 2 kap. 6 § 1 PBL                      | Bestämmelsen syftar till att säkerställa tillgänglighet för körtrafik till och inom planområdet, bland annat för angöring, drift och underhåll av småbåtshamnen.                                                                  |
| <b>Uppförande</b><br><br><b>b<sub>1</sub></b> –Ramp för sjösättning samt bryggor får anordnas.                                                                | 2 kap. 5 § PBL                        | Bestämmelsen syftar till att möjliggöra anläggande av ramp för sjösättning av mindre båtar samt bryggor inom vattenområdet.                                                                                                       |
| <b>Utnyttjandegrad</b><br><br><b>e<sub>1</sub></b> – Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 70 m <sup>2</sup> .                                             | 4 kap. 11§ 1 PBL                      | Bestämmelsen anger maximal byggnadsarea för huvudbyggnad inom hamnverksamheten. Syftet är att säkerställa en begränsad byggrätt anpassad till platsens förutsättningar.                                                           |
| <b>Utnyttjandegrad</b><br><br><b>e<sub>2</sub></b> – Största totala byggnadsarea för komplementbyggnader är 170 m <sup>2</sup> , inklusive mastsckjul.        | 4 kap. 11§ 1 PBL                      | Bestämmelsen anger maximal byggnadsarea för komplementbyggnader, inklusive mastsckjul. Syftet är att möjliggöra nödvändiga funktioner samtidigt som byggnadsarean begränsas och anpassas till platsens skala och förutsättningar. |
| <b>Ändrad lovplikt</b><br><br><b>a<sub>1</sub></b> –Bygglov krävs inte för tillfällig uppställning av båtar. Bestämmelsen gäller under planens giltighetstid. | 4 kap. 15 § PBL<br><br>9 kap. 7 § PBL | Bestämmelsen syftar till att möjliggöra säsongsvis uppställning av båtar utan krav på bygglov under planens giltighetstid.                                                                                                        |

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

| Beteckning och bestämmelseformulering                             | Hänvisning plan- och bygglagen                     | Motiv                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Upphävande av strandskydd</b><br><br>Strandskyddet är upphävt. | 4 kap. 17 § PBL<br><br>7 kap. 18 c § 3 miljöbalken | Strandskyddet upphävs inom hela planområdet för att möjliggöra anläggande och drift av en småbåtshamn med tillhörande anläggningar. Åtgärden utgör särskilt skäl enligt miljöbalken då anläggningarna för sin funktion måste ligga vid vattnet. |



Kommunstyrelseförvaltningen  
Planeringsenheten

|                                                                                                                    |                |                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Utförande</b><br><br>Byggnadsdelar under +2,7 meter över nollplan ska utföras så att de klarar att översvämmas. | 2 kap. 5 § PBL | Bestämmelsen syftar till att minska risken för skador vid översvämning genom att säkerställa att byggnadsdelar under angiven nivå utformas för att tåla vattenpåverkan. |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDE

| Beteckning och bestämmelseformulering | Hänvisning plan- och bygglagen | Motiv                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>W<sub>1</sub></b> - Småbåtshamn    | 4 kap. 5 § PBL                 | Användningen småbåtshamn införs för att möjliggöra hamnverksamhet i mindre skala med tillhörande funktioner. I användningen ingår även komplement till hamnverksamheten, såsom bryggor och andra vattenanknutna anläggningar. Detaljplanen reglerar inte den exakta placeringen av bryggor inom vattenområdet, vilket möjliggör en flexibel utformning anpassad till platsens förutsättningar och verksamhetens behov. |

#### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR VATTENOMRÅDE

| Beteckning och bestämmelseformulering                                                                          | Hänvisning plan- och bygglagen         | Motiv                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Markreservat för allmännyttiga ändamål</b><br><br>Delar av bryggorna ska vara tillgängliga för allmänheten. | 4 kap. 6 § PBL<br><br>2 kap. 6 § 1 PBL | Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bryggor inom vattenområdet är tillgängliga för allmänheten och bidrar till att tillgängliggöra vattenområdet för rekreation, vistelse och båtliv. |

#### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL VATTENOMRÅDE

| Beteckning och bestämmelseformulering                             | Hänvisning plan- och bygglagen                     | Motiv                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Upphävande av strandskydd</b><br><br>Strandskyddet är upphävt. | 4 kap. 17 § PBL<br><br>7 kap. 18 c § 3 miljöbalken | Strandskyddet upphävs inom vattenområdet för att möjliggöra anläggande och användning av bryggor och andra vattenanknutna anläggningar kopplade till småbåtshamnen. Åtgärden utgör särskilt skäl enligt 7 kap. 18 c § punkt 3 miljöbalken, då anläggningarna för sin funktion måste ligga vid vattnet. |



Kommunstyrelseförvaltningen  
Planeringsenheten

# PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

## KOMMUNALA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

### Översiktsplan– Haninge 2050 med utblick mot 2070 (antagen 2026)

I kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2026-05-27 och gällande från den 1 juni 2026, är planområdet utpekad som landsbygd. Området utgörs till stor del av kustnära mark med höga natur- och rekreationsvärden samt omfattar natur- och kulturmiljöer, reservat, mindre bostadsområden och småskaliga verksamheter.

Planförslaget innebär att ett område som redan är delvis ianspråktaget för camping- och båtrelaterad verksamhet utvecklas för småbåtshamn med tillhörande funktioner. Genom att koncentrera verksamheten till en redan påverkad miljö bedöms intrånget i oexploaterade strandmiljöer begränsas. Planförslaget bedöms även bidra till att stärka förutsättningarna för det lokala båtlivet och det rörliga friluftslivet på Muskö.

Sammantaget bedöms planförslaget vara förenligt med översiktsplanens intentioner om en långsiktigt hållbar utveckling av landsbygds- och skärgårdsmiljöer, samtidigt som hänsyn tas till områdets natur-, kultur- och rekreationsvärden.



Figur 5. Utdrag ur kommande översiktsplan "Haninge 2050 – med utblick mot 2070" för Haninge kommun. Planområdets ungefärliga läge är markerat med en röd cirkel. Haninge kommun.



Kommunstyrelseförvaltningen  
Planeringsenheten

## Förhandsbesked

Den 7 januari år 2025 ansökte Guldbådans båtklubb och Sjövärnskåren gemensamt om förhandsbesked för sin verksamhet i form av en klubbstuga på cirka 30 kvadratmeter och tre bryggor i en vik vid Björkholmen. Stadsbyggnadsförvaltningen avslag ansökan med motiveringen att åtgärden omfattas av detaljplanekrav enligt 4 kap. 2 § plan- och bygglagen.

## Detaljplan

Det finns ingen gällande detaljplan för området. En tidigare detaljplan, U23 – Muskö Björkholmen 1:1 med flera, upphävdes 1996. Planen syftade till att möjliggöra 51 nya tomter för fritidsbebyggelse, men då kommunen bedömde planen otidsenligt och inte såg något behov av att genomföra den, upphävdes den.

## Kommunala mål

Haninge kommunfullmäktige har beslutat om *Mål och budget 2026–2028*, som innehåller nio övergripande mål för mandatperioden. Planförslaget bedöms särskilt ha koppling till följande mål:

### Mål 3 – En meningsfull fritid för invånarna:

Planförslaget möjliggör en samlad småbåtshamn med bryggor, ramp för sjösättning och tillhörande servicefunktioner. Planförslaget skapar därmed förutsättningar för en långsiktigt fungerande småbåtshamn och för fritidsaktiviteter kopplade till båtliv och rekreation. Det skapar även förutsättningar för friluftsliv och fysisk aktivitet i närheten till natur och vatten samt för möten mellan olika åldersgrupper.

### Mål 6 – Målinriktat miljöarbete:

Planförslaget innebär en utveckling av småbåtshamnsverksamheten samtidigt som hänsyn tas till natur- och vattenmiljön. Värdefulla naturmiljöer och strandnära vegetation bevaras i den utsträckning som är förenlig med hamnverksamhetens funktion. Planförslaget innehåller även bestämmelser och åtgärder för att begränsa påverkan på natur- och vattenmiljön, bland annat genom reglering av strandnära vegetation och hantering av dagvatten.

## Klimat- och miljöprogram

Haninge kommuns klimat- och miljöprogram, antaget den 18 december 2024, är ett strategiskt dokument som gäller till den 1 januari 2034. Programmet tydliggör kommunens viljeinriktning inom klimat- och miljöområdet och anger strategier för det fortsatta arbetet. Målbilden är att kommunens omställningsarbete ska skapa förutsättningar för en hållbar och konkurrenskraftig ekonomi, minska utsläpp av växthusgaser samt värna biologisk mångfald och goda livsmiljöer.

Programmet lyfter fram fem strategiska inriktningar:

1. Hållbar stadsutveckling: Fokus på resurseffektiv och klimatanpassad planering och byggande som bidrar till en god och hälsosam livsmiljö.
2. Infrastruktur och naturresurser: Utveckling av hållbara transportsystem och effektiv användning av naturresurser.
3. Goda livsmiljöer: Skydd och utveckling av naturvärden, biologisk mångfald och ekologiska spridningssamband samt att samtliga vatten uppnår god status.



Kommunstyrelseförvaltningen  
Planeringsenheten

4. Klimatanpassning: Åtgärder för att anpassa samhället till ett förändrat klimat och minska sårbarheten för klimatrelaterade risker.
5. Offentliga inköp: Kommunens konsumtion ska bidra till en hållbar utveckling, minskad resursanvändning och en cirkulär ekonomi.

Planförslaget bedöms främst vara förenligt med de strategiska inriktningarna *Goda livsmiljöer* och *Klimatanpassning*. Planen innehåller bestämmelser som syftar till att bevara strandnära vegetation, skydda naturvärden och säkerställa allmänhetens tillgång till strandzonen. Därutöver möjliggörs en klimatanpassad utformning genom krav på att byggnadsdelar under +2,7 meter över nollplan ska utformas för att tåla översvämning. Detta bedöms minska sårbarheten för framtida havsnivåhöjningar och andra klimatrelaterade risker.

## Dagvattenstrategi

Enligt Haninge kommuns dagvattenstrategi, antagen av kommunfullmäktige 2016-09-12, ska dagvatten i första hand hanteras lokalt på kvartersmark för att skapa robusta och hållbara bebyggelsemiljöer. Bebyggelsen ska placeras och utformas så att risken för skador på byggnader, anläggningar och omgivning vid kraftiga regn minimeras. Anläggningar för dagvattenhantering ska bidra till en attraktiv bebyggelsemiljö och samtidigt främja biologisk mångfald. Förorening av dagvatten ska begränsas genom att minimera antalet potentiella föroreningskällor, och förorenat dagvatten ska renas genom lokala åtgärder innan det når det efterföljande dagvattensystemet, vilket är utformat för ytterligare rening på väg mot recipient eller reningsverk.

För att uppnå en hållbar dagvattenhantering har kommunen som mål att minst 6 % av den totala reducerade hårdgjorda ytan inom planområden reserveras för infiltrationsytor. Dessa ytor kan placeras och fördelas inom detaljplanen utifrån lokala förutsättningar, så att dagvatten från hårdgjorda ytor kan ledas dit för infiltration. Mark och tak med växtbäddsdjup på minst 20 centimeter, samt vattenytor och permeabla semihårdgjorda ytor, räknas inte som hårdgjorda ytor.

Framtagen dagvattenutredning har utgått från kommunens dagvattenstrategi och föreslår lösningar som ska hanteras lokalt på kvartersmark i linje med strategin med syfte att fördröja, infiltrera och rena dagvatten innan det når det kommunala dagvattensystemet eller recipienter. Genomförandet av detaljplanen bedöms medföra en viss ökad belastning på vattenmiljön i recipienten Mysingen, men inte i sådan omfattning att någon statusklass försämras eller att mätbara förändringar uppstår.

## Trafikstrategi

Haninge kommun har tagit fram en ny trafikstrategi som gäller till år 2035. Strategin syftar till att vägleda kommunens arbete med resor, transporter och trafik i takt med att kommunen växer. Målsättningen är att skapa ett tillförlitligt, effektivt och tryggt transportsystem med god tillgänglighet, framkomlighet och trafiksäkerhet för invånare, företag och besökare. Trafikstrategin ska även bidra till en långsiktigt hållbar utveckling och fungera som stöd vid planering av samhällsbyggnadsprojekt, utveckling av trafikmiljöer samt i samverkan med externa aktörer såsom Region Stockholm och Trafikverket.

Planförslaget bedöms bidra till trafikstrategins intentioner genom att samla småbåtshamnsverksamheten till en tydligt avgränsad och planlagd plats. En samlad lokalisering skapar förutsättningar för en mer strukturerad trafikhantering, inklusive ordnad angöring,



Kommunstyrelseförvaltningen  
Planeringsenheten

parkering och intern trafik inom området. Planförslaget bidrar även till förbättrad framkomlighet och tydligare organisering av transporter kopplade till verksamheten.

## Näringslivsprogram

Haninge kommuns näringslivsprogram, antaget av kommunfullmäktige 2025-06-16, syftar till att stärka kommunens attraktivitet för företagsetableringar och tillväxt. Programmet tar utgångspunkt i att Haninge är en av Sveriges snabbast växande kommuner med över 100 000 invånare och 32 000 arbetstillfällen. Haninge är utpekad som en av åtta regionala stadskärnor i Stockholms län och har ett strategiskt läge på Södertörn med god infrastruktur via riksväg 73, pendeltåg, hamn samt den kommande tvärförbindelsen Södertörn. Inom kommunen finns cirka 7 700 företag, främst små och medelstora, verksamma inom bland annat handel, bygg, vård och omsorg, utbildning samt offentlig sektor. Målbilden är att Haninge ska vara en attraktiv plats för företag och företagare, med ett av länets bästa företagsklimat. Befintliga företag ska kunna växa, nya verksamheter etablera sig, och kommunen ska fungera som ett utvecklingsnav på Södertörn.

Planförslaget bedöms bidra till programmets intentioner genom att skapa långsiktiga och tydliga planmässiga förutsättningar för hamnverksamhet och föreningsdriven verksamhet kopplad till båtliv. Småbåtshamnen kan även bidra till lokal attraktivitet och stärka förutsättningarna för friluftsliv och besöksrelaterade aktiviteter i området.

## REGIONALA OCH MELLANKOMMUNALA INTRESSEN

### Regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen RUFS 2060 (*antagen 2026*)

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, RUFS 2060, är aktuellt planområde utpekad som övriga bebyggelselägen och landsbygder. Dessa områden avser områden utanför de regionalt prioriterade bebyggelselägena och bedöms ha viss utvecklingspotential samtidigt som större sammanhängande obebyggda områden ska värnas med hänsyn till bland annat areella näringar samt natur-, kultur- och rekreationsvärden.

Detaljplaneförslaget syftar till att möjliggöra en mindre fritidshamn med tillhörande funktioner, där utformning och omfattning anpassas till Björkholmens skärgårdsmiljö och platsens förutsättningar. Exploateringen koncentreras till ett område som redan är delvis ianspråktaget, samtidigt som hänsyn tas till naturmiljö, landskapsbild och allmänhetens tillgång till strandzonen. Planförslaget bedöms sammantaget vara förenligt med intentionerna i RUFS 2060.

## RIKSINTRESSEN

Planområdet omfattas av följande riksintresse:

### Rörligt friluftsliv

Planområdet omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv och turism enligt 4 kap 2 § MB.

### Högexploaterad kust

Planområdet omfattas av riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap 4 § MB.

### Yrkesfiske, Hav

Planområdet omfattas av riksintresse för Yrkesfiske enligt 3 kap. 5 § MB.



Kommunstyrelseförvaltningen  
Planeringsenheten

## HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER

Planområdet omfattar mark- och vattenområden i en skärgårdsmiljö där särskild hänsyn har tagits till områdets naturvärden och befintliga användningar. Planförslaget innebär att en mindre fritidshamn med tillhörande funktioner möjliggörs, där utformning och omfattning anpassas till platsens förutsättningar i syfte att begränsa påverkan på omgivande mark- och vattenområden.

Mot bakgrund av en samlad bedömning bedöms planförslaget inte motverka en ur allmän synpunkt långsiktigt hållbar användning av mark- och vattenområden, i enlighet med bestämmelserna i 3, 4 och 5 kap. miljöbalken (MB).

### Skogsbruk

Planområdet är i dag till stor del skogbevuxet och omfattas av kommunens skogsbruksplan för skötsel och brukande. Gällande skogsbruksplan är uppdaterad år 2021. Stora delar av planområdet på land omfattas av avdelning S3 enligt skogsbruksplanen från 2021, vilket innebär att områdena är klassade med höga naturvärden. Den östra delen av planområdet omfattar avdelning 4004 (vatten) enligt skogsbruksplanen 2021. För denna avdelning saknas uppgifter om trädslag, tillväxt samt föreslagna skogliga åtgärder.

Området i anslutning till campingplatsen bedöms ha potential för höga rekreativvärden. Beståndet är i dagsläget dock tätt och svårframkomligt och består huvudsakligen av tät aspskog med inslag av rikligt förekommande hassel.

## MILJÖKVALITETSNORMER

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som regleras med stöd av 5 kap miljöbalken. Idag finns miljökvalitetsnormer för utomhusluft, ytvatten, grundvattenförekomster samt omgivningsbuller inom planområdet.

### Luft

Planområdet uppvisar mycket låga halter av luftföroreningar. Halterna av partiklar (PM<sub>2,5</sub> och PM<sub>10</sub>) samt kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) ligger med god marginal under gällande miljökvalitetsnormer. Detta bedöms bero på planområdets kust- och skogsnära läge på Muskö samt avståndet till större vägar, industrier och andra betydande utsläppskällor. Enligt luftföroreningskartor från Stockholms luft- och bulleranalys är luftkvaliteten i området mycket god.

### Vatten

Planområdet omfattas inte av någon grundvattenförekomst. Dagvatten från planområdet avleds till kustvattenförekomsten Mysingen, som är belägen söder om Stockholm och utgör en del av kustvattnen kring Muskö. Vattenförekomsten påverkas av såväl lokala utsläpp och fritidsbåttrafik som regional tillförsel av näringsämnen.

Den aktuella vattenförekomsten omfattar de kustnära områdena vid Björkholmen och Ersholmen och är klassificerad som kustvatten med måttlig ekologisk status. Enligt gällande miljökvalitetsnorm ska vattenförekomsten uppnå god ekologisk status senast år 2039.



Kommunstyrelseförvaltningen  
Planeringsenheten

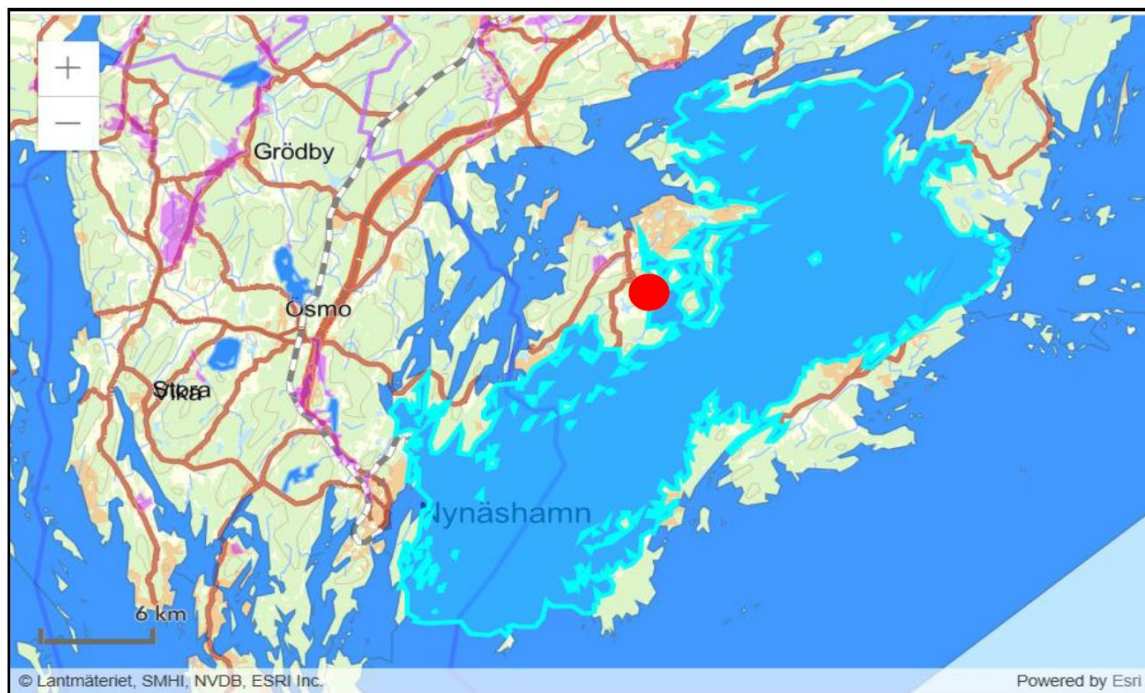
Tabell 1. Översikt över statusklassning och miljökvalitetsnormer (kvalitetskrav) för ekologisk status och kemisk status i vattenförekomsten (VISS, 2024).

| Grundinformation |                 | Ekologisk status |                            | Kemisk status |                             |
|------------------|-----------------|------------------|----------------------------|---------------|-----------------------------|
| EU-ID            | Vattenförekomst | Ekologisk status | Kvalitetskrav              | Kemisk status | Kvalitetskrav               |
| SE585797-181090  | Mysingen        | Måttligt         | God ekologisk status 2039* | Uppnår ej god | God kemisk ytvattenstatus** |

\* På grund av näringsämnespåverkan från omgivande vatten är Mysingen beroende av statusförbättringar i omgivande kustvattenförekomster, varför undantag med tidsfrist till 2039 gäller.

\*\* Målår 2027 för antracen, fluoranten och tributyltenn, men mindre stränga krav för bromerad difenyleter och kvicksilverföreningar.

Vattenförekomsten uppnår inte god kemisk status, då gränsvärden överskrids för bland annat antracen, fluoranten, tributyltenn (TBT), kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyletrar (PBDE). Betydande påverkanskällor utgörs bland annat av punktkällor kopplade till båtverksamheter samt industriella utsläpp. Fritidsbåtstrafik bedöms vara en särskilt relevant påverkanskälla avseende TBT. För vissa ämnen, såsom kvicksilver och PBDE, bedöms påverkan i huvudsak härröra från atmosfärisk deposition, vilket innebär att mindre stränga krav tillämpas. God kemisk status för övriga prioriterade ämnen ska uppnås senast år 2027.



Figur 6. Kustvattenförekomsten Mysingen, avgränsad i ljusblått (Vattenkartan, VISS). Ungefärligt läge för planområdet visas med röd prick.

Haninge kommun bedriver ett långsiktigt arbete med att säkerställa att miljökvalitetsnormerna för vatten följs, bland annat genom lokala åtgärdsprogram och strategier för hållbar dagvattenhantering i enlighet med EU:s vattendirektiv.



Kommunstyrelseförvaltningen  
Planeringsenheten

## **Buller**

Miljökvalitetsnormen för omgivningsbuller innebär att det vid planeringen ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Enligt Naturvårdsverket är miljökvalitetsnormen för buller en målsättningsnorm som inte anger någon särskild nivå som ska eller bör följas vid en viss tidsangivelse. Området präglas i nuläget av låga trafikmängder och begränsade bullernivåer.

## **MILJÖ OCH NATUR**

### **Strandskydd**

Strandskydd är ett generellt områdesskydd enligt 7 kap. miljöbalken som gäller vid hav, sjöar och vattendrag i hela landet. Planområdet omfattas av utökat strandskydd, vilket innebär att strandskyddet sträcker sig 100 meter ut i vattnet och 300 meter in på land från strandlinjen.

Inom strandskyddat område krävs särskild prövning enligt miljöbalken för åtgärder som kan påverka allmänhetens tillgång till strandområden eller livsvillkoren för djur- och växtlivet.

Strandskyddet återinträder när en detaljplan ändras, upphävs eller ersätts av en ny detaljplan. För att strandskydd ska kunna upphävas inom detaljplan krävs att minst ett av de särskilda skäl som anges i 7 kap. 18 e § miljöbalken är uppfyllt samt att upphävandet inte motverkar strandskyddets syften.

Detaljplanen innebär att strandskyddet föreslås upphävas inom planområdet. Motiveringen till upphävandet redovisas i avsnittet "Beskrivning av detaljplan".

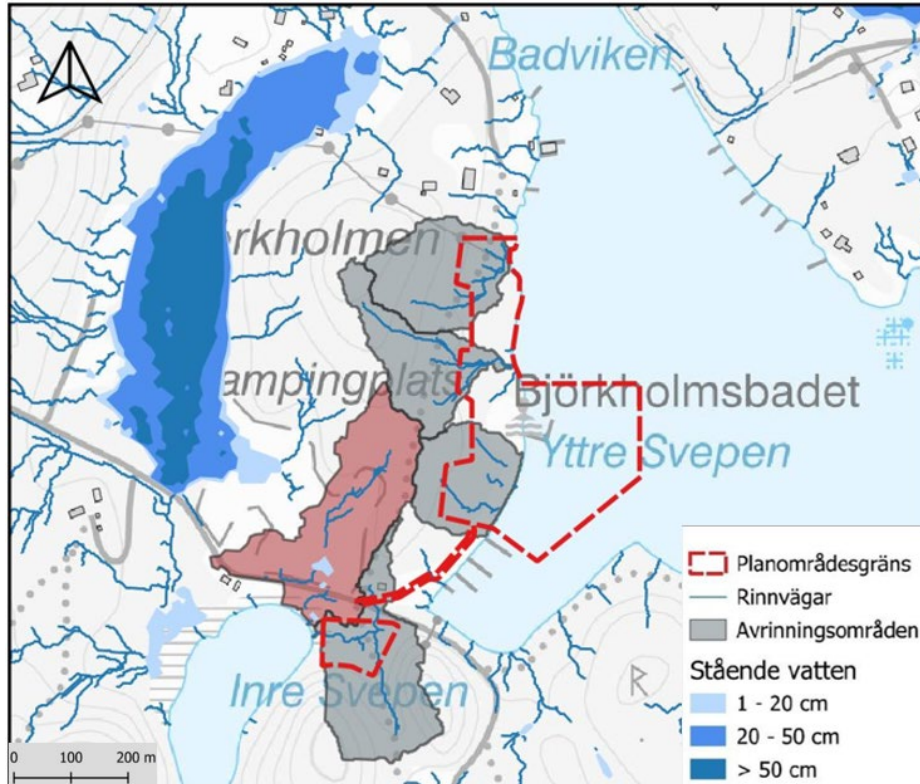
### **Dagvatten**

Planområdet är i dagsläget obebyggt och ligger utanför kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Det finns inget allmänt ledningsnät eller befintliga dagvattenanläggningar inom planområdet. Dagvatten avleds till kustvattenförekomsten Mysingen.

Planområdet är uppdelat i två huvudsakliga delområden med olika lutningsförhållanden. Den norra delen har en östlig lutning, medan den södra delen lutar svagt mot väster. Dagvattnet från båda delområdena avleds direkt till havet och belastar samma vattenförekomst, dock via olika havsvikar.



Kommunstyrelseförvaltningen  
Planeringsenheten



Figur 7. Delavrinningsområden inom planområdet (vid 60mm regn enligt Scalgo Live). Inom ett avrinningsområde rinner vatten på samma sätt och mot samma utlopp.

Utifrån topografiska höjddata samt analyser av avrinningsområden i Scalgo Live har fyra delavrinningsområden identifierats inom planområdet, se figur 7. Dessa visar att vatten från högre belägen naturmark rinner genom delar av planområdet innan det når recipienten. Planområdet påverkas således även av tillrinning från omgivande mark.

Vid fortsatt projektering ska dagvattenhanteringen utformas så att negativ påverkan på recipienten begränsas.

## Grönområde

Planområdet är beläget i ett kustnära naturområde på Muskö, i anslutning till en skyddad vik, och är i dagsläget obebyggt. En mindre stig löper genom området och används för vistelse och passage. Ytterligare en stig finns strax öster om planområdet, varav en mindre del berör planområdets nordöstra del. Denna del föreslås utgå ur planområdet för att säkerställa fortsatt allmän tillgänglighet runt planområdet. Terrängen är svagt kuperad med inslag av berg i dagen och sluttar mot strandzonen, där strandlinjen varierar mellan vassbevuxna partier och hållmarker.

Vegetationen består huvudsakligen av löv- och blandskog med inslag av buskage samt mindre öppna ytor. I planområdets sydvästra del finns en tydligt avgränsad hassellund med en hög andel äldre träd. Området omfattar även strandskog, hållmarker och mindre strandängspartier samt blandskog dominerad av tall, gran och asp. Skogen uppvisar spår av tidigare mer öppen markanvändning, vilket tyder på att området historiskt kan ha nyttjats som betesmark.



Kommunstyrelseförvaltningen  
Planeringsenheten

Avsaknaden av modernt skogsbruk har bidragit till att flera träd uppnått hög ålder, vilket medför förhöjda naturvärden inom området.

Vattenområdet utgörs huvudsakligen av oexploaterad mjukbotten, förutom vid badplatsen där en anlagd sandbotten och brygga finns. Bottenvegetationen är tät på grundare vatten men minskar med ökat djup. Vattenmiljön är påverkad av mänsklig aktivitet såsom friluftsliv, båttrafik och bad samt uppvisar tecken på övergödning i form av påväxt av fintrådiga alger.



Figur 8. Naturmark och vattenområde inom planområdet. Foto: Haninge kommun.

## Naturvärdesinventering, skyddsvärda träd och Skyddade arter

### Naturvärdesbiotoper

En naturvärdesinventering genomfördes sommaren 2025 som underlag för detaljplanearbetet. Inventeringen omfattade ett större område än planområdet för att möjliggöra en helhetsbedömning av naturvärden och ekologiska samband i närområdet.

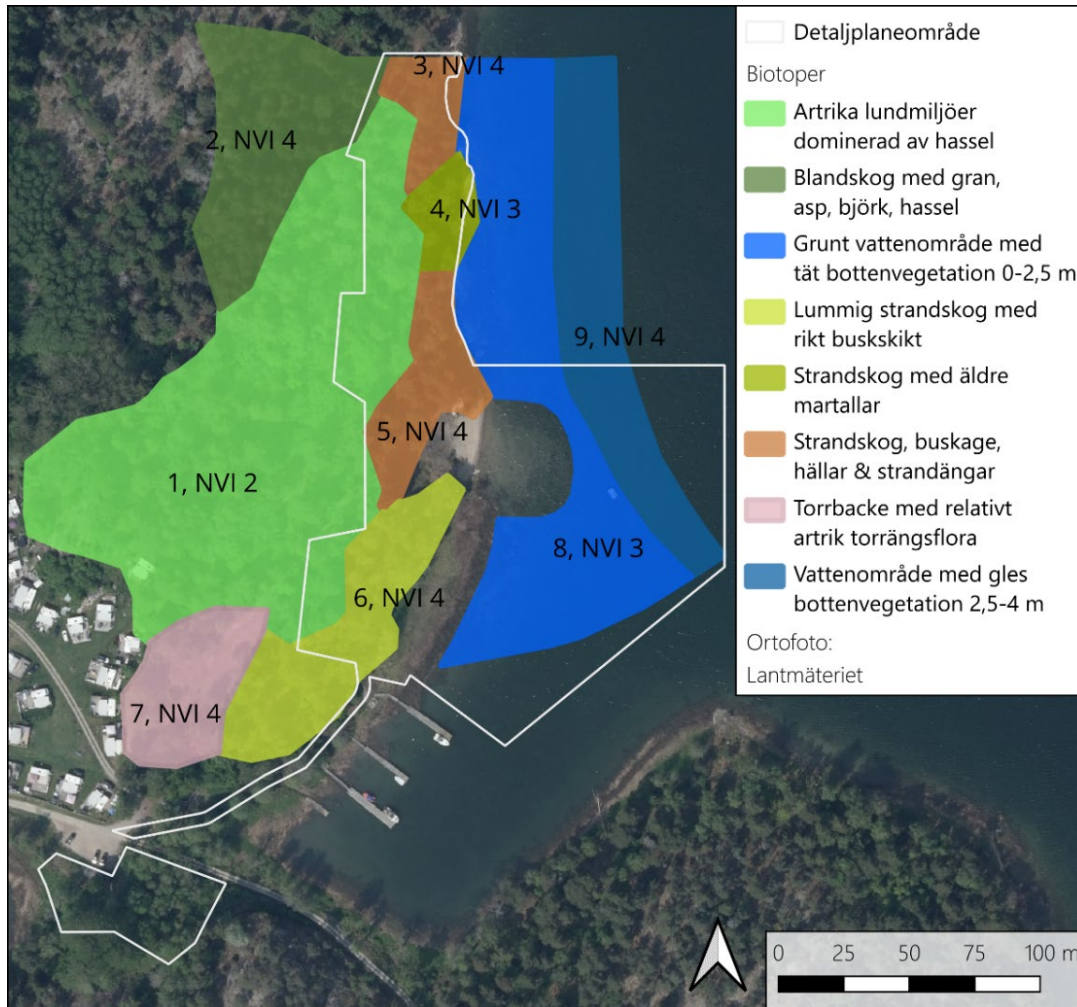
Totalt identifierades nio naturvärdesbiotoper, varav sex landbiotoper är belägna inom planområdet. Den största biotopen, artrika lundmiljöer dominerade av hassel, bedöms ha högt naturvärde (klass 2). En mindre biotop bestående av strandskog med äldre martallar bedöms ha påtagligt naturvärde (klass 3). Övriga landbiotoper inom planområdet har bedömts ha visst naturvärde (klass 4). Därutöver har två akvatiska biotoper identifierats, vilka bedömts ha påtagligt respektive visst naturvärde (klass 3 och 4).

Med anledning av de identifierade naturvärdena har planområdet justerats för att i möjligaste mån undvika de mest värdefulla miljöerna. Det reviderade planområdet omfattar delvis ytor



Kommunstyrelseförvaltningen  
Planeringsenheten

utanför inventeringsområdet, vilket innebär att cirka 1 hektar av detaljplaneområdet inte har naturvärdesinventerats, varav cirka 0,5 hektar utgör land och cirka 0,5 hektar vattenområde.

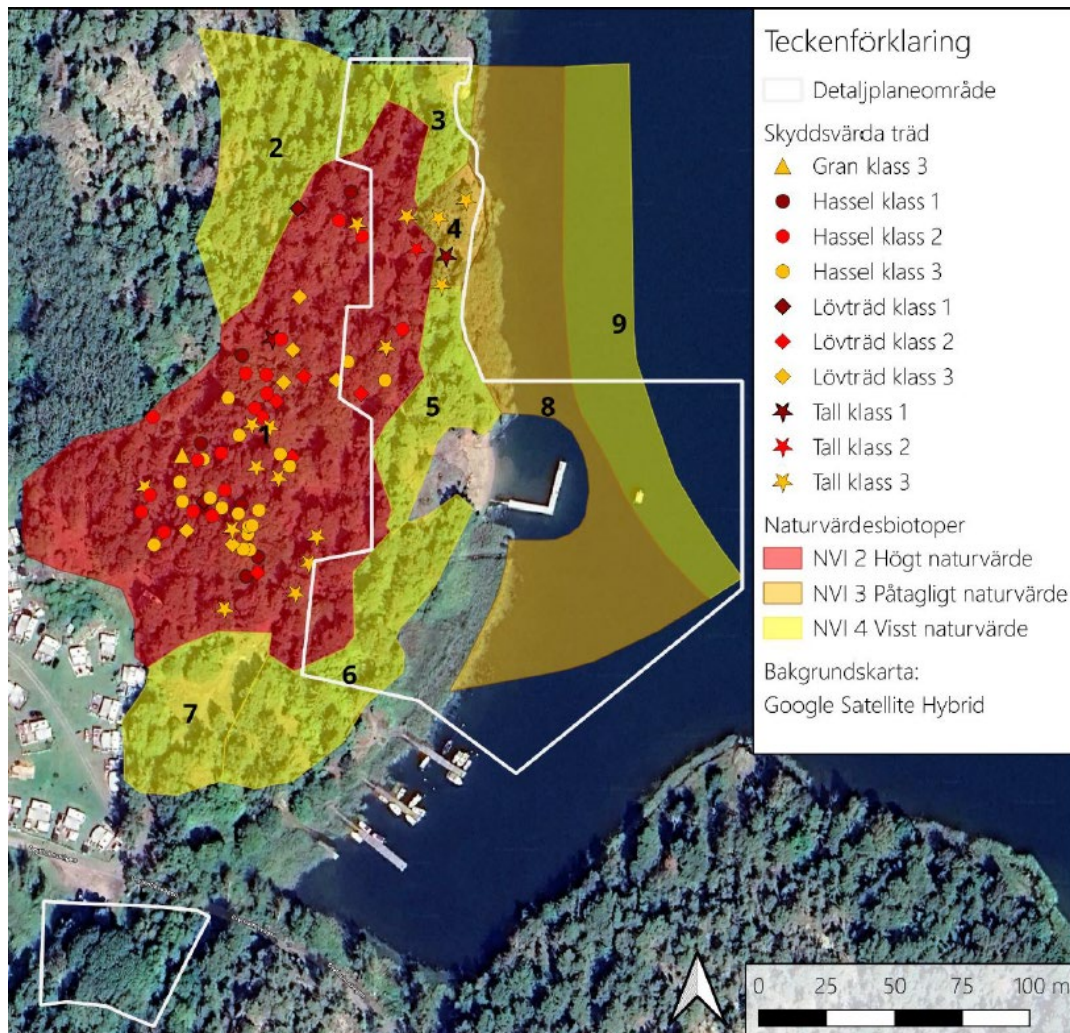


Figur 9. Kartbild över identifierade naturvärdesbiotoper och naturvärdesklassning. White Arkitekter 2026.

### Särskilt skyddsvärda träd och naturvärdesträd

Inom ramen för naturvärdesinventeringen genomfördes även en kartläggning av särskilt skyddsvärda träd. Totalt identifierades tio träd som klassats som särskilt skyddsvärda inom inventeringsområdet, vilket innebär att samråd med länsstyrelsen krävs vid eventuell påverkan eller avverkning.

Kommunstyrelseförvaltningen  
Planeringsenheten



Figur 10. Naturvärdesbiotoper samt skyddsvärda träd. Naturvärdesklass NVI 2 motsvarar högt naturvärde, NVI 3 påtagliga naturvärden och NVI 4 vissa naturvärden. White Arkitekter 2026.

Ett av dessa träd, en tall med uppskattad ålder över 200 år, är beläget inom planområdet. Tallen har klassats som särskilt skyddsvärd med hänsyn till sin höga ålder och sina strukturella kvaliteter, såsom grov stam och utvecklade livsmiljöer för vedlevande arter. Trädet bedöms utgöra ett viktigt inslag för den biologiska mångfalden och ska, i den mån det är möjligt, bevaras inom ramen för planförslaget.

Efter genomförd inventering har planområdet justerats så att delar med högre naturvärden i större utsträckning undantas från exploatering.



Kommunstyrelseförvaltningen  
Planeringsenheten



*Figur 11. Äldre tall inom planområdet, klassad som naturvärdesobjekt klass 1 med hänsyn till hög ålder (cirka 200 år). Foto: White Arkitekter, 2026.*

## Skyddade arter

I samband med naturvärdesinventeringen genomfördes en inledande behovsanalys enligt NVI-standard. Analysen visade behov av fördjupade artinventeringar, vilket resulterade i riktade inventeringar av fåglar, fladdermöss och vedlevande insekter.

### Fågelinventering

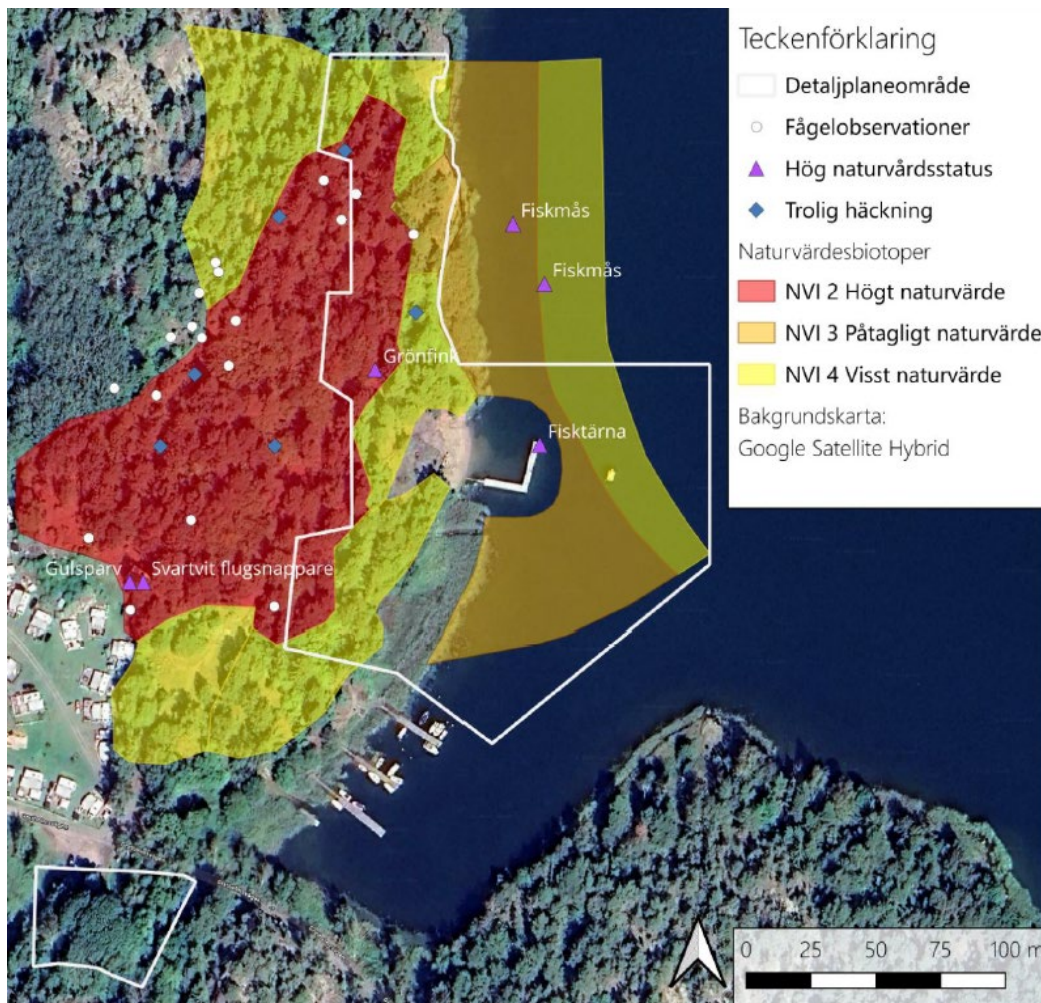
En fågelinventering genomfördes i juni 2025 genom två fältbesök inom och i anslutning till planområdet. Totalt observerades 26 arter. Fågelfaunan är typisk för regionen och domineras av vanliga arter knutna till löv- och blandskog, öppna skogsmiljöer, vikar samt bebyggelsemiljöer.

Sex naturvårdsrelevanta arter noterades: svartvit flugsnappare (NT), grönfink (EN), gulsparr (NT), fiskmås (NT), hussvala (VU) och fisktärna. Flera arter bedömdes som möjliga eller troliga häckfåglar inom området. De viktigaste miljöerna är kopplade till äldre lövträd, särskilt asp med bohål, samt förekomst av hålträd, död ved och flerskiktad vegetation med buskage och brynzoner.

Samtliga vilda fåglar är skyddade enligt artskyddsförordningen. För att undvika påverkan på häckande fåglar bör trädfällning och större markarbeten i möjligaste mån undvikas under häckningsperioden (1 april–31 juli). Grova träd, hålträd, död ved och buskage bör så långt möjligt bevaras.

Kommunstyrelseförvaltningen  
Planeringsenheten

Sammantaget bedöms planförslaget, med föreslagen hänsyn och anpassning, inte medföra sådan påverkan att områdets ekologiska funktion för häckande fåglar går förlorad eller att dispens enligt artskyddsförordningen aktualiseras.



Figur 12. Karta över observerade naturvårdsrelevanta fågelarter från inventeringen. Inventeringsområdet är markerat inom naturvärdesbiotopernas område och planområdesgränsen redovisas med heldragen vit linje. Vid inventeringstillfället var planområdet mer utbreddt åt väster, vilket förklarar varför ett större område utanför nuvarande planområde inventerades. White Arkitekter 2026.

### Fladdermusinventering

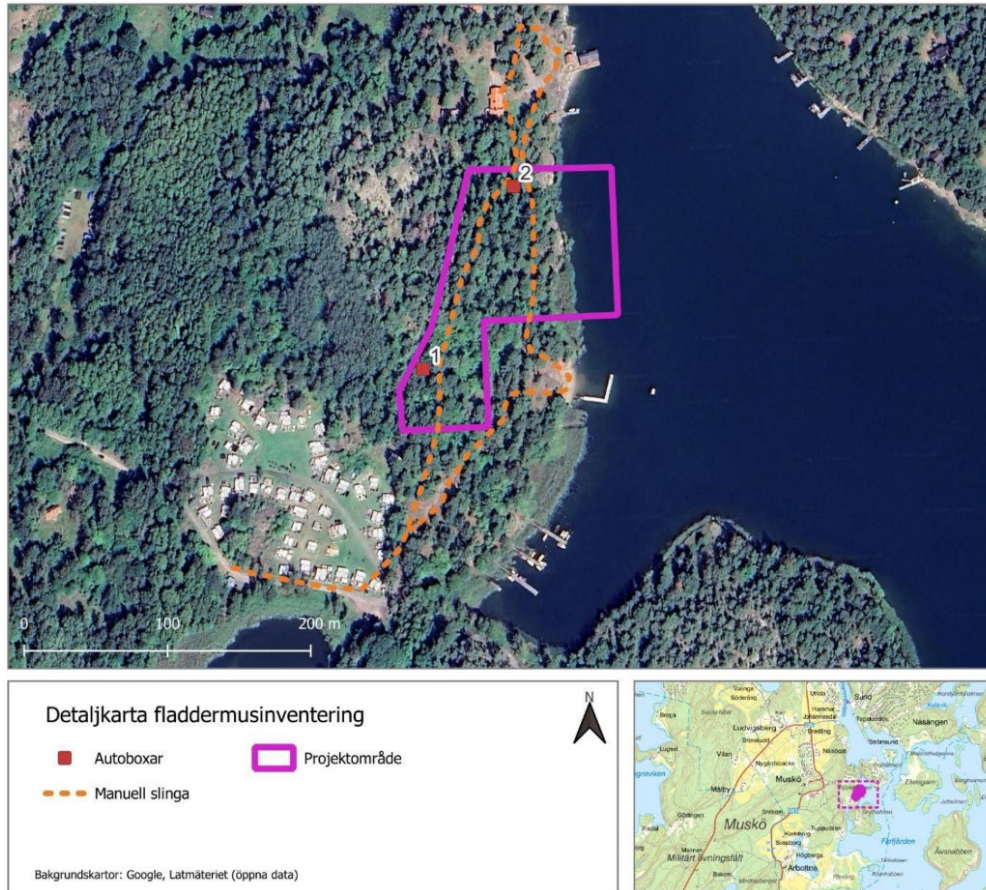
En fladdermusinventering genomfördes sommaren 2025 under reproduktionsperioden genom manuell inventering och automatiska ljudinspelningar.

Totalt registrerades fem fladdermusarter. Två av arterna är rödlistade: nordfladdermus (NT) och sydpipistrell (VU). Ingen av de registrerade arterna omfattas av bilaga II till art- och habitatdirektivet. Observationen av sydpipistrell bedöms avse en tillfälligt förekommande individ. De rödlistade arterna har påträffats utanför själva planområdet.

Fladdermusaktiviteter inom området bedöms som måttlig till relativt hög och är främst kopplad till skogsmiljöer och strandnära miljöer som fungerar som födosöksområden. Området



Kommunstyrelseförvaltningen  
Planeringsenheten



Figur 13. Placering av autoboxar och sträcka för manuell inventering. Planområdet har justerats efter inventeringstillfället. Fladdermus detektiven 2025.

innehåller strukturer som är gynnsamma för fladdermöss, såsom äldre träd, lövskogspartier och skyddade kantzoner.

Inventeringen har inte identifierat några yngelkolonier eller kända övervintringsplatser inom planområdet.

Planområdet har efter genomförda inventeringar justerats så att större sammanhängande skogspartier i ökad utsträckning undantas från exploatering. Strandnära vegetation säkerställs genom planbestämmelse **n<sub>3</sub>**, som anger att befintlig vegetation ska bevaras med endast begränsade åtgärder för fri passage och säkerhet. Särskilt skyddsvärda träd säkerställs genom planbestämmelse **n<sub>1</sub>**, vilken reglerar att dessa ska bevaras.

Vid fortsatt projektering bör belysningens utformning och placering anpassas för att minimera störning, särskilt i skogs- och strandnära delar.

Sammantaget bedöms planförslaget inte medföra sådan påverkan att förbud enligt artskyddsförordningen aktualiserar behov av dispens.



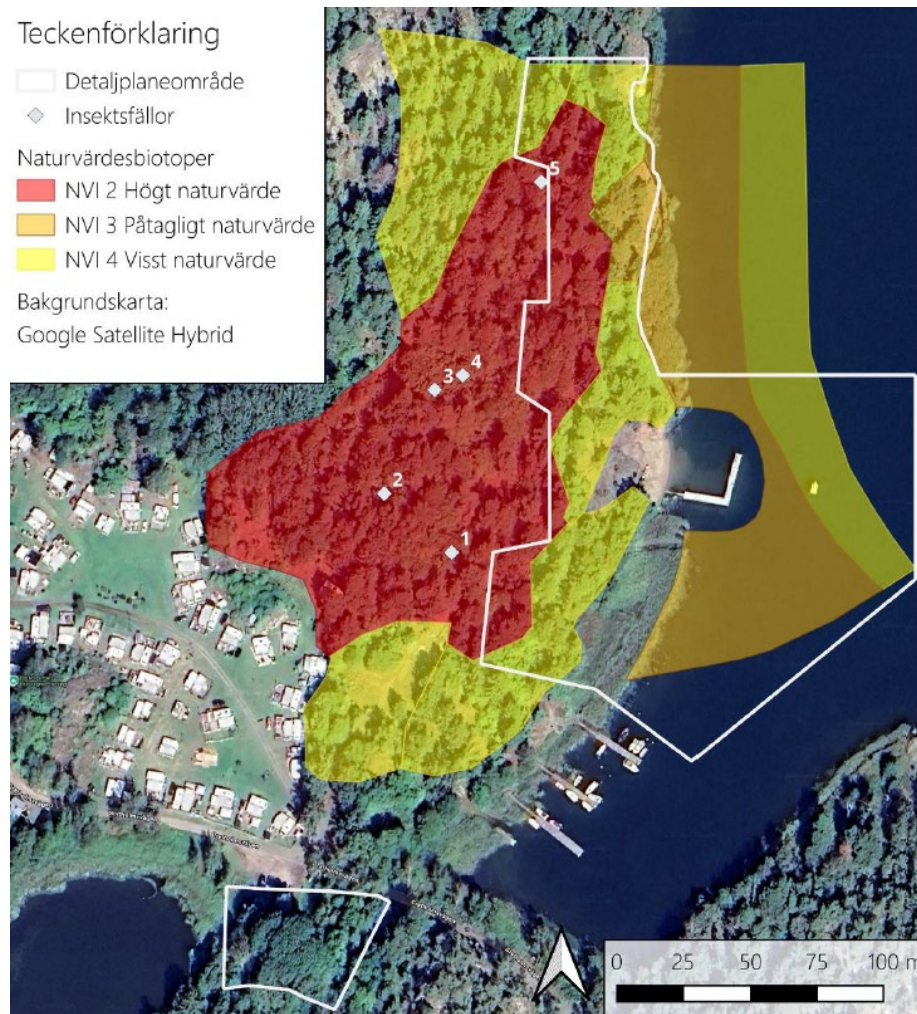
Kommunstyrelseförvaltningen  
Planeringsenheten

## Inventering av vedlevande insekter

En insektsinventering genomfördes 2025 inom och i anslutning till planområdet i syfte att bedöma områdets betydelse för insektsfaunan och identifiera eventuella naturvårdsintressanta arter.

Inventeringen visar att området hyser en för regionen typisk insektsfauna kopplad till skogsmiljöer och strandnära natur. Förekomsten av äldre träd, död ved och solbelysta brynmiljöer bidrar till strukturella kvaliteter som är gynnsamma för flera artgrupper. Ett begränsat antal naturvårdsintressanta arter har noterats, främst knutna till äldre trädmiljöer. Några kända förekomster av strikt skyddade arter enligt artskyddsförordningen har inte konstaterats inom planområdet.

De högsta viktigaste livsmiljöerna för vedlevande insekter är kopplade till äldre träd och vissa skogspartier. Planförslaget har därför anpassats så att större sammanhängande skogspartier i möjligaste mån undantas från exploatering och särskilt skyddsvärda träd bevaras.



Figur 14. Placering av de fem fällorna inom området. Efter inventeringstillfället har planområdet förskjutits åt öster, vilket förklarar fällornas placering. White Arkitekter 2025.



Kommunstyrelseförvaltningen  
Planeringsenheten

Sammantaget bedöms planförslaget, med föreslagen hänsyn och anpassning, inte medföra betydande negativ påverkan på insektsfaunan eller aktualisera behov av dispens enligt artskyddsförordningen.

#### Övrig skyddad och värdefull natur utanför planområdet

Två skogsområden strax söder om planområdet har inventerats och bedömts uppfylla kriterierna för nyckelbiotoper enligt Skogsstyrelsens bedömningsgrunder. Det ena området utgörs av en barrnaturskog på den branta nordöstra sidan av Dalsberget och det andra av större delen av hållmarkstallskogen på Grytholmen.

Hållmarkstallskogen på Grytholmen uppmärksammades särskilt av länsstyrelsen i samband med avgränsningssamrådet, då nyckelbiotopens avgränsning bedömdes överlappa den södra delen av det tidigare planområdet. Inom ramen för MKB-arbetet genomfördes därför ett kompletterande fältbesök och en okulär besiktning av området. Bedömningen är att nyckelbiotopen i praktiken inte överlappar planområdet. Hållmarkstallskogens värdekärna följer högre terrängpartier, medan planområdet är beläget på lägre liggande mark.

Vid inventeringen identifierades dock tre grova aspar som bedömts uppfylla naturvärdesklass 2 och därmed klassas som skyddsvärda träd. Därutöver identifierades två naturvärdesträd i klass 3. Träden är belägna i den bakre delen av det tidigare planområdet, i anslutning till den sluttande berghällen. Planområdets södra avgränsning har därefter justerats så att träden nu ligger utanför planområdet och därmed kan bevaras.

Cirka 1 kilometer söder om planområdet ligger Natura 2000-området Ytteräng, som består av kulturbetesmarker och strandängar med inslag av skogsdungar och alkärr. Området hyser höga naturvärden med stor artrikedom, flera rödlistade arter och förekomst av ovanliga orkidéer.

## RISKER FÖR MÄNNISKORS HÄLSA OCH SÄKERHET

### Omgivnings- och trafikbuller

Inom planområdet finns inga större källor för buller. Ersholmsvägen har en begränsad trafikmängd och medför inga större bullernivåer.

### Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns registrerade inom planområdet enligt länsstyrelsens databas för misstänkt och/eller påvisat förorenade områden (EBH-stödet).

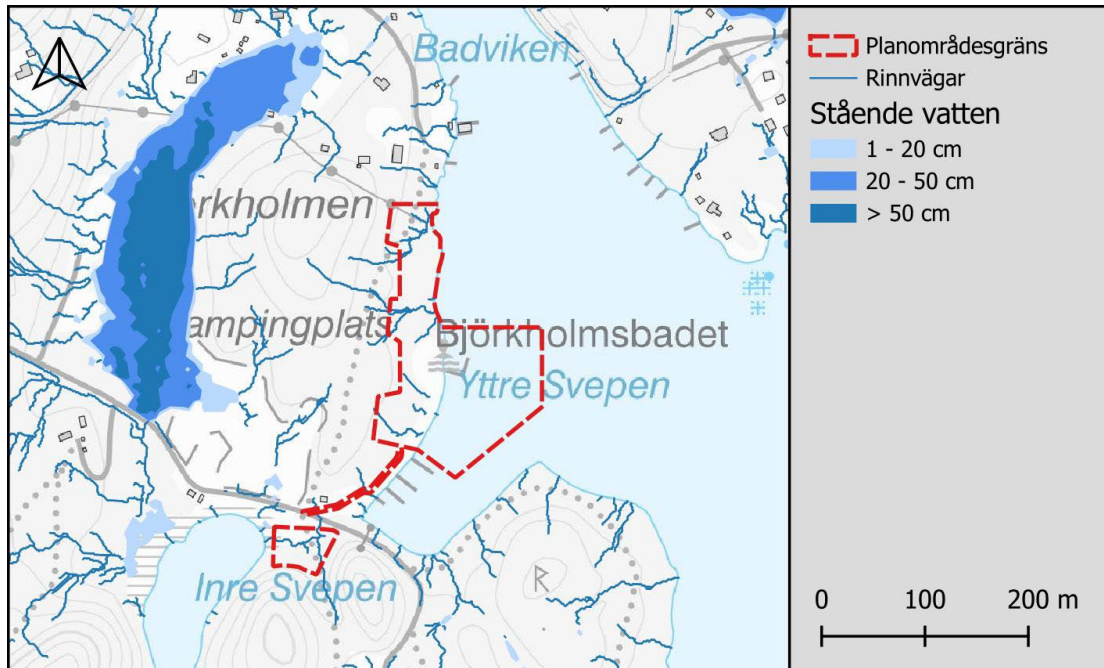
### Risk för översvämning

Planområdet bedöms ha goda förutsättningar ur skyfallssynpunkt. Markens naturliga lutning är riktad mot havet och inom området finns inga identifierade lågpunkter eller instängda partier där vatten kan bli stående.

En översiktlig analys i Scalgo Live, baserad på ett simulerat regn om 60 mm utan infiltration, visar att en större vattenansamling uppstår väster om planområdet. Denna lågpunktsbildning är belägen på andra sidan en höjdrygg i förhållande till det norra delområdet, vilket innebär att ytvavrinning från planområdet inte leds mot den aktuella lågpunkten.



Kommunstyrelseförvaltningen  
Planeringsenheten



Figur 15. Blå fält utgör instängda områden med risk för stående vatten vid skyfall och blå linjer visar förenklade rinnstråk.

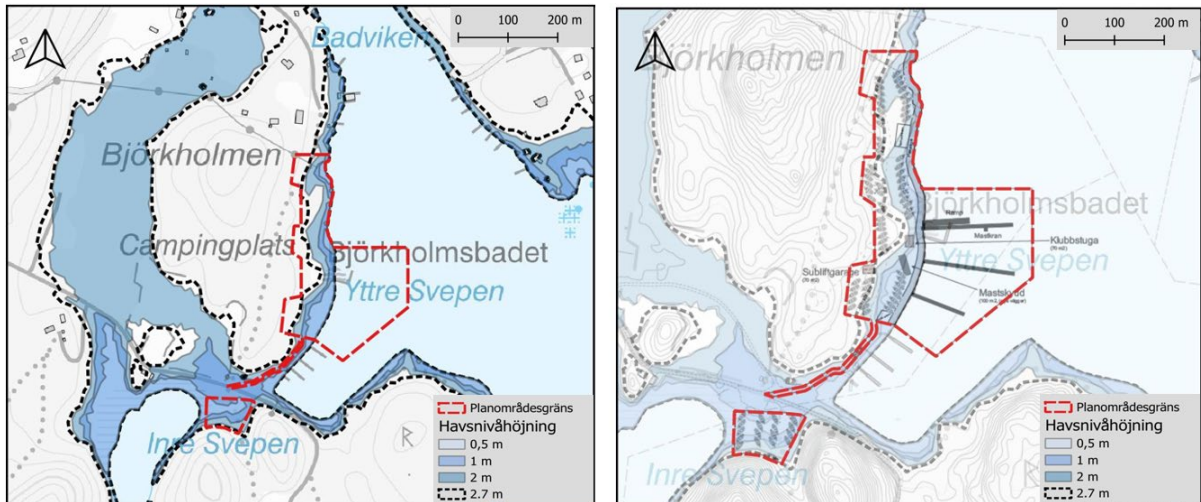
Eftersom planområdet är kustnära kan det påverkas av stigande havsnivåer. Enligt Haninge kommuns klimat- och sårbarhetsanalys (Structor, 2021) beräknas medelvattenytan i Stockholms län stiga med cirka 0,5 meter till år 2100. Vid extrema vattenstånd, när havsnivåhöjning samverkar med vågor, förändrat lufttryck och pålandsvind, kan den maximala vattennivån uppgå till cirka 1,75 meter över framtida medelvattenstånd.

Enligt genomförd dagvattenutredning bedöms delar av planområdet påverkas vid en permanent havsnivåhöjning om 0,5 meter, främst inom det södra delområdet. Vid en höjning om cirka 2 meter påverkas större delen av planområdet samt den föreslagna tillfartsvägen. I ett sådant scenario kan tillfart behöva ske norrifrån eller befintlig väg höjas.

Länsstyrelsen rekommenderar att ny bebyggelse inte placeras på en grundläggningsnivå lägre än +2,70 meter över nuvarande havsnivå. Ny permanent bebyggelse inom planområdet bör förhålla sig till denna rekommendation. Eventuell miljöstation och tekniska anläggningar bör placeras i enlighet med rekommenderad nivå för att minska risken för framtida påverkan och spridning av föroreningar. Båtuppställningsplatser, mastsjöl, ramper och bryggor, som är mer temporära anläggningar och av funktionella skäl behöver ligga nära vattnet, kan tillåtas på lägre nivåer.

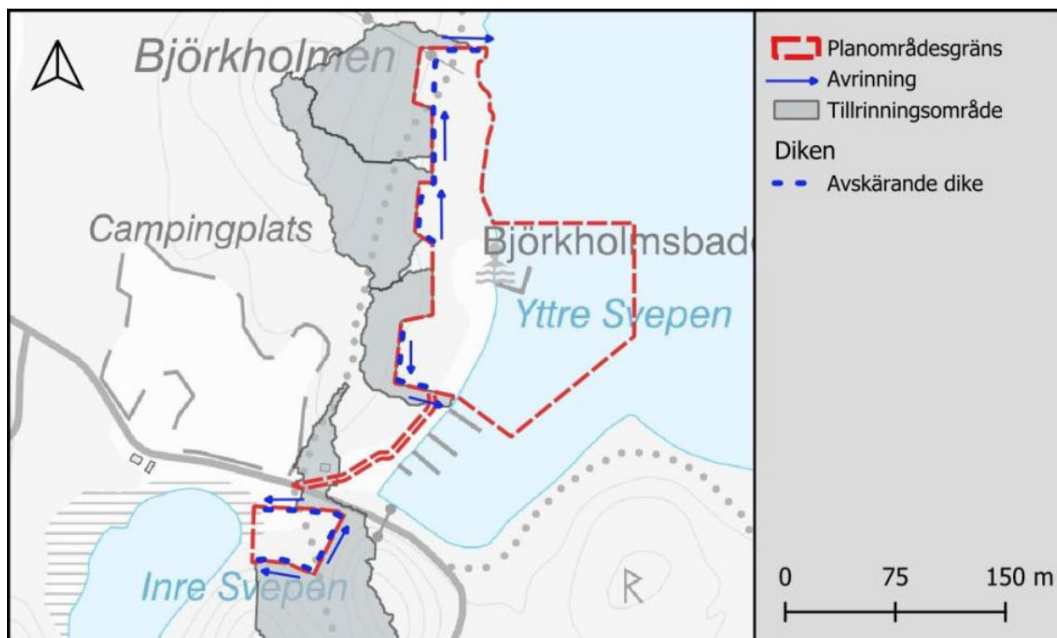


Kommunstyrelseförvaltningen  
Planeringsenheten



Figur 16. Kartbilder med datautdrag från Scalgo Live som visar områden som hamnar under vatten vid olika havsnivåer jämfört med nuläget och planerad situation.

Vid skyfall leds vatten via ytavrinning direkt till recipienten. Enligt dagvattenutredningen bedöms skyfallshantering kunna ske utan behov av omfattande tekniska anläggningar. Genom en ändamålsenlig höjdsättning av marken säkerställs att tillfälliga stora vattenmängder kan ledas ytligt inom området utan att orsaka skador. För att ytterligare minska risken för påverkan från inkommande ytvatten kan ett avskärande dike anläggas i planområdets ytterkant.



Figur 17. Möjlig placering av avskärande dike (blå streckad linje) för att skydda planområdet från inkommande skyfallsvatten.

För att hantera risken för framtida havsnivåhöjningar innehåller detaljplanen en planbestämmelse som anger att byggnadsdelar under +2,7 meter över nollplan ska utföras så att de klarar att



Kommunstyrelseförvaltningen  
Planeringsenheten

översvämmas. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bebyggelsen kan hantera tillfälliga översvämningar utan att betydande skador uppstår.

### Risk för ras, skred och erosion

Planområdet bedöms inte ha någon förhöjd risk för ras, skred eller erosion i det norra delområdet, som huvudsakligen består av stabil berggrund. I det södra delområdet förekommer glacial lera. I strandnära områden med lerjordar kan det finnas risk för erosion.

Risken för erosion behöver beaktas vid utformning av dagvattenanläggningar och deras utlopp mot havet. Dagvattenutredningen anger att erosionsskydd, exempelvis stensättning, bör anläggas vid utsläppspunkter i havet.

### Radon

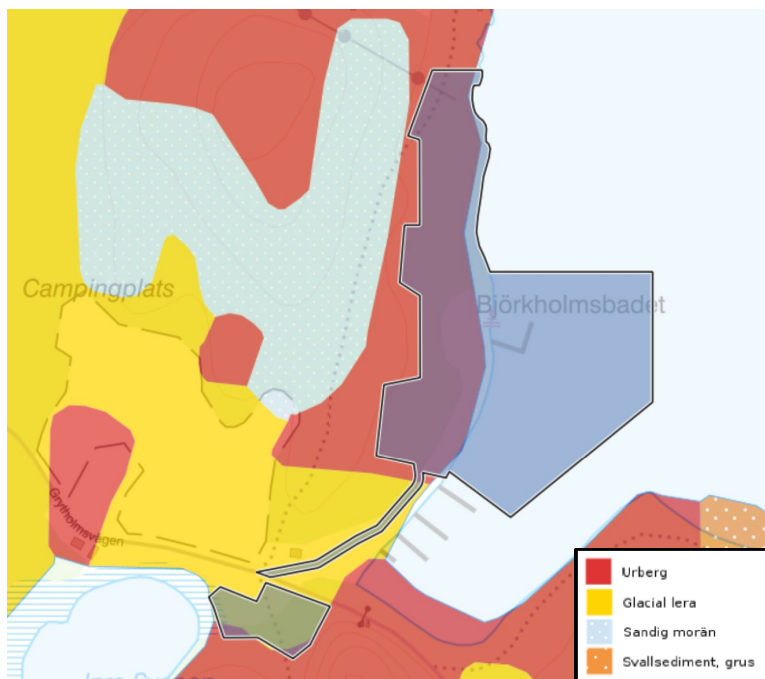
Planområdet omfattas inte av något radonriskområde med förhöjda radonvärden.

## GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

### Geotekniska förhållanden

Några markundersökningar har inte genomförts inom ramen för detaljplanearbetet. Enligt SGU:s kartunderlag består marken i det norra delområdet huvudsakligen av urberg med ett jorddjup om cirka 0–1 meter. Den stabila berggrunden innebär att området inte bedöms ha någon förhöjd risk för ras, skred eller erosion.

I det södra delområdet utgörs marken av urberg och glacial lera med ett uppskattat jorddjup om cirka 5–10 meter. I strandnära partier med lerjordar kan viss erosionsrisk förekomma, vilket bör beaktas vid utformning och genomförande av åtgärder.



Figur 18. Jordarter inom planområdet. Källa SGU



Kommunstyrelseförvaltningen  
Planeringsenheten

## HYDROLOGISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

### Grundvatten och infiltration

Det finns inga registrerade brunnar inom planområdet. Markens genomsläpplighet varierar inom planområdet. I det norra delområdet bedöms den som medelhög, men där berget går i dagen är infiltrationsförmågan begränsad. I det södra delområdet är genomsläppligheten låg till följd av lerförekomster.

### Vattenverksamhet

Planområdet omfattar cirka 1,1 hektar vattenområde som utgör en del av Badviken. De åtgärder som planförslaget möjliggör inom vattenområdet kan utgöra vattenverksamhet enligt 11 kap. miljöbalken. Ansökan om tillstånd för vattenverksamhet avses lämnas in till länsstyrelsen parallellt med detaljplanarbetet.

## STADS- OCH LANDSKAPSBILD

### Landskapsbild

Planområdet är beläget i ett kustnära naturområde med småskalig och lågexploaterad karaktär. Området består huvudsakligen av obebyggd naturmark med barr- och blandskog, buskage samt öppnare gräsytor som sluttar ned mot stranden. Samspelet mellan land och vatten ger området en tydlig naturprägel och bidrar till områdets upplevelsevärden.

I och i anslutning till planområdet finns fritidshus, campingverksamhet och mindre brygganläggningar som bidrar till områdets rekreativa karaktär. Planområdet ingår i den visuella helheten av den lågt exploaterade kustzonen och upplevs från både land och vatten som en relativt obebyggd del av kustlandskapet.

Planförslaget innebär att delar av naturmarken tas i anspråk för småbåtshamn med tillhörande bryggor, vinteruppläggning av båtar och mindre servicebyggnader. Planutformningen har anpassats för att begränsa påverkan på landskapsbilden genom att bevara delar av vegetation och strandzon samt genom att byggnader och anläggningar anpassas till det kustnära landskapet.



Kommunstyrelseförvaltningen  
Planeringsenheten



Figur 19. Nuvarande vy över delar av planområde, sett från Grytbolmen. Foto: White Arkitekter AB.



Figur 20. Visualisering av framtida vy från udden på Grytbolmen, som visar vattenmyn under sommar- respektive vintertid. Bilderna har tagits fram genom bearbetning av fotografi från platsen i kombination med digital modell av planområdet. Källa: White Arkitekter AB.



Kommunstyrelseförvaltningen  
Planeringsenheten



Figur 21. Vy över befintlig badplats inom planområdet. Foto: White Arkitekter AB.



Figur 22. Visualisering av planområdet under sommar- respektive vintertid, sett över befintlig badplats. Klubbstugan har placerats med hänsyn till platsens naturvärden och förutsätts förskjutas något mot nordost för att möjliggöra bevarande av en karaktärsskapande tall. En fri passage säkerställs längs strandremsan mellan vattnet och båtclubbens område. Bilderna har tagits fram genom bearbetning av fotografi från platsen i kombination med digital modell av planområdet. Källa: White Arkitekter AB.



Kommunstyrelseförvaltningen  
Planeringsenheten

## SOCIALA FÖRUTSÄTTNINGAR

### Rekreation

Planområdet utgörs av lågexploaterad naturmark i ett kustnära skogs- och naturområde med rekreativa värden. Landskapskaraktären och närheten till vatten skapar goda förutsättningar för friluftsliv och rekreation. Inom planområdet finns en befintlig badplats och i anslutning till området finns även en husvagnsförening med fritidsboende samt en mindre småbåtshamn.

Planförslaget innebär att delar av området tas i anspråk för småbåtshamn med tillhörande funktioner. Den planerade användningen bedöms komplettera och ligga i linje med den befintliga användningen i området. Parallellt med planarbetet pågår arbete med att hitta en annan plats i närområdet som ersättning för den badplats som försvinner som en följd av genomförandet av planförslaget.

### Riksintresse

Planområdet omfattas av riksintresse för högexploaterad kust samt riksintresse för turism och rörligt friluftsliv. Planförslaget medger förändrad mark- och vattenanvändning inom delar av det kustnära området genom att småbåtshamn med tillhörande funktioner möjliggörs. Områdets användning för friluftsliv och rekreation förändras delvis, men delar av området kommer fortsatt att vara tillgängliga för allmänheten. Småbåtshamnen kan även bidra positivt till det rörliga friluftslivet genom att skapa förutsättningar för båtliv och vistelse i skärgårdsmiljön.

### Kommunikation och tillgänglighet

Planområdet nås via Grytholmsvägen och anslutande enskilda vägar. Gång- och cykelvägar saknas i närområdet, vilket innebär att oskyddade trafikanter hänvisas till befintligt vägnät.

En ny tillfartsväg från Grytholmsvägen föreslås för att säkerställa angöring till området. Vägen regleras genom planbestämmelser, bland annat genom prickmark där bebyggelse inte får uppföras, och genom att strandskyddet upphävs inom aktuellt område. Parkering möjliggörs inom kvartermark i enlighet med planförslaget.

Den södra delen av planområdet, i anslutning till Grytholmsvägen, kan under sommartid nyttjas för parkering utöver båtklubbens behov. Detta bedöms kunna tillgodose parkeringsbehovet för besökare till Grytholmen och den befintliga campingverksamheten. Planens genomförande bedöms medföra ökade trafikrörelser i området till följd av den tillkommande användningen.

## TEKNIK

### Vatten och spillvatten

Planområdet ligger utanför kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp (VA). I anslutning till planområdet finns ett område som i kommunens vattentjänstplan, beslutad 2025, är utpekad som bevakningsområde.

Den planerade småbåtshamnen bedöms inte ha behov av en fullskalig VA-försörjning. Behovet av vatten och spillvatten är främst kopplat till servicebyggnad och verksamhetens behov under båtsäsongen. Nödvändiga VA-lösningar ska anpassas efter verksamhetens omfattning och förutsättningar.



Kommunstyrelseförvaltningen  
Planeringsenheten

Eventuell VA-anläggning ska söka nödvändiga tillstånd hos tillsynsmyndigheten.

## Dagvatten

Framtagen dagvattenutredning för detaljplanen (Haninge kommun, 2026) redovisar förutsättningar och möjliga lösningar för dagvattenhantering inom planområdet.

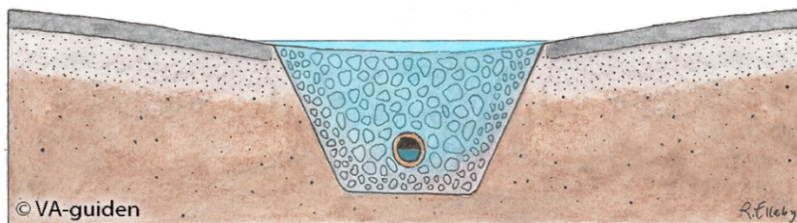
Föreslagen dagvattenhantering är dimensionerad enligt Haninge kommuns riktlinjer för ett regn om 20 mm. Med hänsyn till att stora delar av området består av berg eller tunna jordlager är djupa dagvattenanläggningar svåra att anlägga.

Föreslagen lösning utgörs därför av grunda makadamdiken som kan rena dagvatten genom sedimentation.

Makadamdiken bör utformas med flack lutning och tillräcklig längd för att möjliggöra avskiljning av partiklar. Anläggningarna är tekniskt robusta, kräver begränsat underhåll och bedöms möjliga att anlägga i samband med markuppfyllnad och höjdsättning. Den sammanlagda ytan för dagvattenhantering i föreslagna makadamdiken uppgår till cirka 870 m<sup>2</sup>. Placering och exakt utformning fastställs i projekteringsskedet.

Vid utlopp till recipient ska erosionsskydd anordnas, exempelvis genom stensättning, för att motverka erosion och grumling.

Mer avancerade reningslösningar har studerats men bedömts mindre lämpliga med hänsyn till markförutsättningarna, den begränsade exploateringsgraden samt verksamhetens karaktär.



Figur 23. Principskiss av ett krossdike (hämtad från VA-guidens Anläggningswiki).

Beräkningar visar att föroreningsbelastningen till recipienten ökar jämfört med nuläget, även efter rening i föreslagna makadamdiken. Det är en följd av att naturmark tas i anspråk och ersätts av en småbåtshamn. Ökningarna sker dock från låga nivåer och bedöms som begränsade.

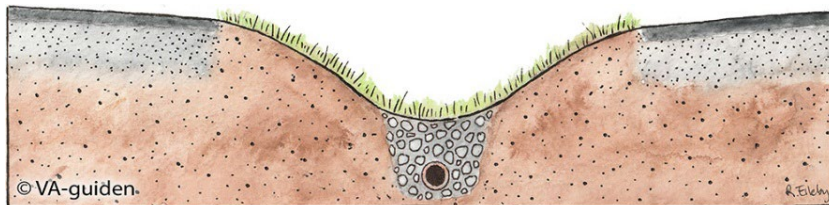
Tillfartsvägen har analyserats separat då den tillkom i ett sent skede. Flödesberäkningar visar att dagvattenflödena ökar när marken omvandlas från skog till grusväg, men nivåerna är fortsatt relativt låga. Även tillrinning från omkringliggande mark bidrar till flöden mot vägen.

Dagvatten från tillfartsvägen föreslås hanteras genom ett gräs- eller svackdike längs vägen, vilket möjliggör både rening, fördröjning och avskärning av inkommande vatten. Vattnet leds vidare mot havet via trummor. Lösningen bedöms vara tillräcklig även vid skyfall, förutsatt regelbunden skötsel.



Kommunstyrelseförvaltningen  
Planeringsenheten

Föroreningsberäkningar visar att halter och mängder av vissa ämnen ökar efter exploatering, men nivåerna är fortsatt mycket låga. För vissa ämnen ökar halterna efter rening, vilket kan förklaras av naturliga processer i diket.



Figur 24. Principskiss av ett svackdike (hämtad från VA-guidens Anläggningswiki).

## El

Planområdet är för närvarande inte anslutet till elnätet. Vattenfall Eldistribution har en elkraftledning med en spänning på 6–24 kV som passerar genom den norra delen av planområdet.

## Fjärrvärme

Det finns inga fjärrvärmeledningar inom området idag.

## Avfall

Exploatören/båtklubben ansvarar för avfallshanteringen inom planområdet. Avfall ska omhändertas i enlighet med Södertörns kommunernas avfallsplan 2021–2030 samt kommunens renhållningsföreskrifter.

## SERVICE

### Kommersiell service

Det kommersiella serviceutbudet på Muskö är koncentrerat till den norra delen av ön, främst i Mickrum. Vid Mickrums brygga finns en krog samt viss mindre kommersiell service.

På Muskö finns även Muskö örlogsbas, som uppfördes under 1950- och 1960-talen och invigdes 1969. Örlogsbasen har fungerat som en strategisk bas för svenska marinen. År 2019 inrättades den så kallade marinstaben, som har sitt säte på Muskö och beräknas omfatta cirka 200 verksamma.

### Kommunal service

Någon kilometer norr om planområdet ligger den kommunala grundskolan, Muskö skola, med cirka 50 elever i förskoleålder upp till årskurs sex. Äldre barn hänvisas till Ribbyskolan i Västerhaninge. Muskö skola erbjuder bollplaner, tennisbana och en hockeyrink. Övrig service såsom vårdcentral, bank, bibliotek och apotek finns närmast i Nynäshamn och Västerhaninge.

## TRAFIK

### Gång- och cykelnät

Muskö saknar i dagsläget ett utbyggt separat gång- och cykelnät, vilket även gäller Muskötunneln. Gång- och cykeltrafikanter hänvisas därför till det befintliga vägnätet där trafik sker i blandtrafik.



Kommunstyrelseförvaltningen  
Planeringsenheten

Möjligheterna att ta med cykel på kollektivtrafiken är begränsade, vilket påverkar tillgängligheten och framkomligheten för cykeltrafik till och från ön.

### **Gator och trafik**

Muskö nås huvudsakligen med bil via väg 73 och Muskötunneln – en cirka tre kilometer lång vägtrafiktunnel under Horsfjärden. Detta gör Muskö till en av få öar i Stockholms skärgård som har fast landförbindelse för biltrafik. Tunneln mynnar på öns södra del vid Guldboda och ansluter där till Muskövägen, en asfalterad tvåfältsväg som leder trafiken norrut genom ön.

För att nå planområdet följer man Muskövägen norrut till Algatan, som övergår i kort i Arbottnavägen följt av Grytholmsvägen, som ansluter direkt till den planerade vägen in till området.

För att nå planområdet följer man Muskövägen norrut till Algatan, som övergår i Arbottnavägen och därefter i Grytholmsvägen. Grytholmsvägen leder fram till planområdet.

Trafikflödena på Muskö är relativt låga och säsongsvarierande. Trafiken under sommaren är dubbelt så hög som trafiken under vintern.

### **Kollektivtrafik**

Muskö trafikeras av buss med anslutning till pendeltåget i Ösmo i Nynäshamns kommun. Bussarna avgår med intervaller på 1–2 timmar under vardagar och med något glesare trafik under helger. Resan med buss och pendeltåg tar cirka 1 timme till Haninge centrum, 90 minuter till Stockholm och 40 minuter till Nynäshamn. Närmaste busshållplats, Muskö kyrka, ligger 1,2 kilometer från planområdet. På ön finns även en allmän brygga i Mickrum, men ingen kollektiv båttrafik trafikerar bryggan.

### **Parkering**

Inom planområdet finns i dagsläget inga anlagda parkeringsplatser. Under sommarsäsongen kan bilparkering anordnas inom de ytor som under övriga delar av året används för båtuppläggning. Dessa ytor frigörs när båtarna ligger i vatten och kan därmed nyttjas för tillfällig parkering kopplad till verksamheten inom området.



Kommunstyrelseförvaltningen  
Planeringsenheten

## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

I planbeskrivningen redovisas de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Det ska förutom en beskrivning av hur genomförandet ska gå till även framgå vilka konsekvenser som detaljplanens genomförande medför för de berörda fastighetsägarna och andra som berörs av detaljplanen.

### FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

#### Markägförhållande

Del av Björkholmen 1:1 – Haninge kommun

Del av Grytholmen 1:1 – Haninge kommun



Figur 25. Planområdet är markerat med rött. Samtliga markområden inom planområdet ägs av Haninge kommun.

#### Förändrad fastighetsindelning

Fastighetsbildning är en åtgärd som medför att indelningen av fastigheter ändras eller servitut bildas, ändras eller upphävs. Fastighetsbildning inom detaljplan är inte aktuell. Haninge kommun upplåter marken med arrende inom befintliga fastigheter Björkholmen 1:1 och Grytholmen 1:1. Upplåtelsen avser småbåtshamn.



Kommunstyrelseförvaltningen  
Planeringsenheten

## Rättigheter

Planförslaget innebär att rättighet för servitut 0136–12/52.1, för starkströmsledning, inte kommer att påverkas.

Inom planområdet säkerställs erforderligt utrymme för underjordiska ledningar genom markreservat i form av u-områden (**u<sub>1</sub>**) inom kvartersmark.

## Arrenden

Inom detaljplaneområdet finns ett gällande arrende för husvagnsföreningen, där kommunen är markägare och husvagnsföreningen sedan lång tid tillbaka arrenderar mark för uppställningsplatser samt tillhörande bryggor. I samband med genomförandet av detaljplanen behöver befintliga arrendeförhållanden ses över och vid behov anpassas till planens markanvändning och genomförande.

Haninge kommun och båtklubben har gemensamt tecknat ett intentionsavtal inom fastigheterna Björkholmen 1:1 och Grytholmen 1:1. Intentionsavtalet ska innan antagande av detaljplanen ersättas av ett arrendeavtal vilket tecknas av båtklubben och Haninge kommun. Arrendeavtalet är ett juridiskt bindande avtal där markägaren Haninge kommun (jordägare) ger båtklubben (arrendatorn) rätten att använda delar av fastigheterna Björkholmen 1:1 och Grytholmen 1:1 mot betalning. Det är en form av nyttjanderätt som reglerar hur marken får användas men även fördelning av kostnader och ansvar.

## FASTIGHETSKONSEKVENSBESKRIVNING

I nedanstående tabell redovisas de konsekvenser detaljplanen får på varje enskild fastighet.

Förklaringar till planbestämmelserna finns under rubriken ”Motiv till detaljplanens regleringar”.

| Fastighet          | Plan-<br>bestämmelser                                                                                                                                                                                                                  | Rättigheter                                                     | Fastighetsbildning | Kostnader                                                            | Initiativ                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Björkholmen<br>1:1 | W <sub>1</sub><br>V<br>Prickmark<br>u <sub>1</sub><br>b <sub>1</sub><br>h <sub>1</sub><br>e <sub>1</sub><br>e <sub>2</sub><br>a <sub>1</sub><br>x <sub>1</sub><br>z <sub>1</sub><br>n <sub>1</sub><br>n <sub>2</sub><br>n <sub>3</sub> | Ledningsrätt<br>0136–<br>12/52.1 för<br>starkströms-<br>ledning | Ej aktuell         | VA,<br>plantaxa,<br>bygglov,<br>anslutning<br>(el, tele<br>med mera) | Ledningshavaren<br>ansöker om rättighet.<br><br>Belastad fastighet<br>eller fastighet som har<br>nytta av<br>gemensamhetsanlägg-<br>ningen kan ansöka<br>om inrättande av<br>gemensamhetsanlägg-<br>ning. |



Kommunstyrelseförvaltningen  
Planeringsenheten

| Fastighet         | Plan-<br>bestämmelser                                                                       | Rättigheter | Fastighetsbildning | Kostnader                                                            | Initiativ                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grytholmen<br>1:1 | W <sub>1</sub><br>V<br>h <sub>1</sub><br>e <sub>1</sub><br>e <sub>2</sub><br>a <sub>1</sub> | -           | Ej aktuell         | VA,<br>plantaxa,<br>bygglov,<br>anslutning<br>(el, tele<br>med mera) | Ledningshavaren<br>ansöker om rättighet.<br><br>Belastad fastighet<br>eller fastighet som har<br>nytta av<br>gemensamhetsanlägg-<br>ningen kan ansöka<br>om inrättande av<br>gemensamhetsanlägg-<br>ning. |

## TEKNISKA FRÅGOR

### Tekniska åtgärder

Exploatören/båtklubben ansvarar för och bekostar samtliga tekniska åtgärder och eventuella ombyggnationer inom kvartersmark som krävs för detaljplanens genomförande.

Vattenfall Eldistribution AB har elnätansläggningar inom och i anslutning till planområdet. Inom området finns både luftledningar och markförlagda ledningar. En 12 kV markkabel passerar den norra delen av planområdet och säkerställs genom markreservat för underjordiska ledningar (u<sub>1</sub>). Befintlig ledningsrätt för luftledning kvarstår. De luftledningar som passerar området utgör lågspänningsledningar, varför något särskilt l-område inte bedöms nödvändigt.

Respektive ledningshavare/huvudman för tex. el ansvarar för utbyggnaden av sin anläggning, samt för att tillförska sig erforderlig markåtkomst. Respektive ledningshavare inom planområdet ansvarar för sina ledningar. Respektive huvudman svarar för ledningarnas drift och underhåll fram till förbindelsepunkten samt för anläggande av nya ledningar. Ledningshavarna ansvarar även för att deras ledningar är säkerställda med erforderliga rättigheter i form av servitut eller ledningsrätt.

Eventuell flytt av ledningar eller förändringar av befintliga ledningars läge utförs av ledningshavaren, men bekostas vanligtvis av den exploatör som initierar åtgärden.

Kontakt med berörda ledningsägare bör tas i god tid innan behov av inkoppling eller andra åtgärder föreligger.

### Utbyggnad vatten, spillvatten och dagvatten

Vattenförsörjning avses ske genom enskild lösning inom planområdet som exploatören/båtklubben ansvarar för och bekostar. Spillvatten från byggnaden samt toalettavfall från båtar ska samlas upp i sluten tank.



Kommunstyrelseförvaltningen  
Planeringsenheten

Tömning av båttoaletter möjliggörs vid rampbryggan och leds till en uppsamlingstank på land i anslutning till byggnaden. Spillvatten från byggnadens WC leds till samma tank. Tömning av uppsamlingstanken avses ske från land och tanken placeras så att den kan nås av slamtömningsfordon.

Exploatören/båtklubben ansvarar för och bekostar dagvattenhanteringen inom planområdet. Fördröjning av dagvatten ska ske i enlighet med kommunens dagvattenpolicy och principerna om lokalt omhändertagande av dagvatten samt dagvattenutredningen som tagits fram för området. Exploatören/båtklubben som avser genomföra utbyggnaden i enlighet med detaljplanens intentioner, ansvarar för avvattning av kvartersmarken samt utbyggnad, drift och skötsel av dagvattenanläggningar inom kvartersmark.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### **Planekonomisk bedömning**

Exploatören/båtklubben ansvarar för och bekostar all byggnation inom kvartersmark.

### **Planavgift och fastighetsbestämning**

Ingen planavgift eller avgift för fastighetsbestämning tas ut vid bygglov. Behov av fastighetsbestämning har inte funnits.

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### **Arrendeavtal**

Ett arrendeavtal mellan kommunen och båtklubben avses upprättas innan detaljplanens antagande för att reglera nyttjandet av mark inom planområdet. Arrendeavtalet kommer att ersätta intentionsavtalet som tecknats mellan Haninge kommun och båtklubben.

### **Tidplan**

Genomförandet av detaljplanen kan påbörjas när planen har vunnit laga kraft. Byggnation som omfattar vattenverksamhet kan inledas först efter att erforderligt tillstånd har beviljats. Viss projektering avseende vattenverksamhet sker inom ramen för tillståndsansökan.

Preliminär tidplan för planarbetet:

- Plansamråd: kvartal 3, 2026
- Granskning: kvartal 1, 2027
- Antagande i kommunfullmäktige: kvartal 3, 2027

## PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

### **Vattenverksamhetsområde**

Med vattenverksamhet avses enligt 11 kap. miljöbalken åtgärder i vattenområden som innebär en förändring av vattnets djup eller läge, exempelvis uppförande av bryggor eller andra anläggningar i vatten, muddring, utfyllnad, pålning eller andra fysiska ingrepp. Till vattenverksamhet räknas även åtgärder som avvattnar mark, leder bort grundvatten eller på annat sätt påverkar grundvattenförhållandena.



Kommunstyrelseförvaltningen  
Planeringsenheten

Vattenverksamhet är som huvudregel tillståndspliktig enligt 11 kap. 9 § miljöbalken. I vissa fall kan åtgärder i stället vara anmälningspliktiga. Undantag från tillståndsplikten kan gälla om det är uppenbart att varken allmänna eller enskilda intressen skadas, i enlighet med 11 kap. 12 § miljöbalken. Det är verksamhetsutövaren som ansvarar för att bedöma om förutsättningar för undantag föreligger.

Eventuell prövning av vattenverksamhet sker i särskild ordning och hanteras utanför detaljplanprocessen.

## KONSEKVENSER

Enligt 6 kap. 5 § miljöbalken ska kommunen undersöka om genomförandet av en detaljplan kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Undersökningen innebär att kommunen identifierar omständigheter som talar för eller emot betydande miljöpåverkan samt samråder med länsstyrelsen och andra berörda myndigheter. Kommunen har i ett tidigt skede bedömt att genomförandet av aktuell detaljplan kan medföra betydande miljöpåverkan. Därför har en strategisk miljöbedömning genomförts och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tagits fram enligt 6 kap. miljöbalken.

Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planeringen och möjliggöra en samlad bedömning av planförslagets påverkan på miljö, människors hälsa samt hushållningen med mark, vatten och andra resurser.

I MKB:n har alternativa lokaliseringar och utformningar studerats för att bedöma om planens syfte kan uppnås med mindre miljöpåverkan. Alternativa platser i inner- och mellanskärgården har analyserats utifrån kriterier såsom hamnläge, tillgänglighet från land och vatten, möjlighet till utbyggnad samt markägförhållanden. Eftersom stora delar av oexploaterad mark inom kommunen omfattas av riksintresse för totalförsvaret är tillgången till möjliga lokaliseringar begränsad. Grytholmen identifierades som det mest relevanta jämförelsealternativet. Området ligger i anslutning till planområdet och består huvudsakligen av naturmark med liknande bottenförhållanden.

Planförslaget har vidare bedömts i jämförelse med ett nollalternativ och ett jämförelsealternativ. Nollalternativet innebär att detaljplanen inte genomförs och att något nytt område inte tas i anspråk för båtklubsverksamhet, eftersom det befintliga arrendet har sagts upp. Jämförelsealternativet avser Grytholmen, som består av natur- och kulturmark med rekreativa värden och friluftsmuseum.

Sammantaget bedöms planförslaget medföra små till måttliga negativa konsekvenser för flera miljöaspekter. Störst påverkan bedöms uppstå på landskapsbild och ekosystemtjänster, medan påverkan på naturmiljö, vattenmiljö, friluftsliv och miljökvalitetsnormer bedöms vara små. Konsekvenserna från transporter bedöms som obetydliga. För bygg- och anläggningsskedet bedöms påverkan främst vara kopplad till markarbeten, transporter av fyllnadsmassor och tillfälliga störningar i närområdet. Genom god planering, anpassade arbetstider och lämpliga skyddsåtgärder bedöms konsekvenserna kunna begränsas till måttliga.



Kommunstyrelseförvaltningen  
Planeringsenheten

Jämförelsealternativet vid Grytholmen bedöms generellt medföra större negativ påverkan än planförslaget. Särskilt påverkan på naturmiljö och landskapsbild bedöms bli större eftersom området är mer orört och känsligt. Även påverkan på friluftsliv och ekosystemtjänster bedöms bli större än vid genomförande av planförslaget.

Nollalternativet innebär att ingen ny exploatering sker och bedöms därför inte medföra några eller endast obetydliga konsekvenser för de studerade miljöaspekterna. Samtidigt innebär det att båtklubbens verksamhet inte kan ersättas på en ny plats när det befintliga arrendet upphör.

Genom anpassningar av planområdet, bevarande av särskilt skyddsvärda träd och andra naturvärden samt säkerställande av allmän passage längs stranden bedöms påverkan på naturmiljö, landskapsbild, friluftsliv och vattenmiljö kunna begränsas. Planförslaget bedöms sammantaget inte medföra betydande miljöpåverkan som inte kan hanteras genom planens utformning, planbestämmelser och kommande provningar enligt miljöbalken.

### **Lokaliseringsbedömning och alternativa lokaliseringar**

En lokaliseringsutredning har tagits fram av Sweco AB på uppdrag av Guldbådans båtklubb. Bakgrunden är behovet av att omlokalisera den befintliga småbåtshamnen, då Fortifikationsverket under 2024 sagt upp det gällande arrendeaftalet med upphörande i december 2027. Syftet med utredningen har varit att identifiera en lokalisering där en småbåtshamn kan etableras med så liten påverkan som möjligt på naturmiljö, vattenmiljö och omgivning.

Utredningen omfattar fyra alternativa lokaliseringar: tre områden inom Byviken på Yxlö i Nynäshamns kommun samt ett område vid Björkholmen på Muskö i Haninge kommun. Alternativen har studerats utifrån en likartad utformning med bryggor, uppläggningsytor, klubbstuga och tillhörande komplementbyggnader.

Alternativen skiljer sig främst åt vad gäller naturvärden och markförhållanden. Byviken norra omfattar högre naturvärden, bland annat löv- och blandskog samt sumpskog. Byviken mellersta omfattar måttliga naturvärden med inslag av skyddsvärd skog, medan Byviken södra utgörs av mer påverkad mark. Björkholmen innehåller också naturvärden, men i mer begränsad omfattning.

Samtliga alternativ berör vattenområden med identifierade naturvärden, bland annat uppväxt- och lekmiljöer för fisk. En småbåtshamn kan innebära påverkan genom exempelvis grumling, skuggning från bryggor och förändrade strömningsförhållanden. Eventuella åtgärder i vatten prövas särskilt enligt miljöbalken.

Haninge kommun har även översiktligt studerat andra möjliga lokaliseringar på Muskö. Grytholmen har bedömts mindre lämpligt med hänsyn till kulturmiljövärden, högre naturvärden, nyckelbiotoper, ekologiska samband samt geotekniska förutsättningar och förekomst av riksintressen. Möjligheten att lokalisera verksamheten till Östnora har också undersökts, men där saknas rådighet över vattenområdet.

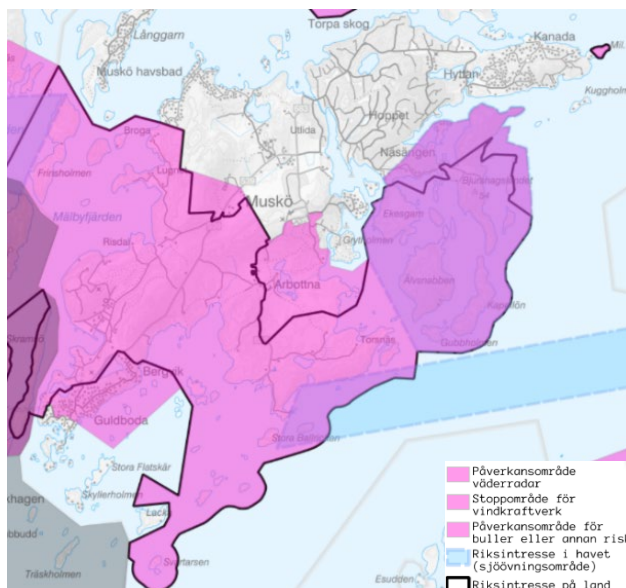


Kommunstyrelseförvaltningen  
Planeringsenheten



Figur 26. Karta över undersökta platser på Muskö och Östnora markerat. Med kommunens mark inom gul färg. Haninge kommun.

Möjligheterna att lokalisera småbåtshamnen till andra delar av Muskö begränsas generellt av naturvärden, kulturmiljöintressen, markägförhållanden, riksintressen samt platsens fysiska förutsättningar. Restriktioner kopplade till riksintresset för totalförsvaret påverkar också möjligheten att etablera nya civila anläggningar i kustzonen.



Figur 27. Karta över Muskö med riksintresse för totalförsvaret markerat. Haninge kommun.

Mot denna bakgrund bedöms Björkholmen vara den mest lämpliga lokaliseringen. Området ligger i anslutning till mark som redan är delvis ianspråktagen för camping- och båtplatsverksamhet, vilket innebär att exploateringen koncentreras till en redan påverkad



Kommunstyrelseförvaltningen  
Planeringsenheten

kustmiljö och att intrånget i oexploaterade strandmiljöer begränsas. Lokaliseringen bedöms därmed vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig hushållning av mark- och vattenområden enligt miljöbalkens hushållningsbestämmelser.

Utöver att området redan är delvis ianspråktaget och därmed möjliggör en god hushållning med orörda strandmiljöer, innebär lokaliseringen på Muskö att anläggningen placeras i ett sammanhang med god tillgänglighet och förutsättningar för långsiktig drift och funktion.

Lokaliseringen bedöms bidra till att upprätthålla förutsättningar för båtliv och friluftsliv inom den bofasta skärgårdsmiljön, där tillgång till service, infrastruktur och fungerande kommunikationer är av stor betydelse. I ett vidare perspektiv bedöms lokaliseringen även bidra till robusta kustnära samhällsstrukturer genom att verksamheten lokaliseras till ett område med god tillgänglighet och befintlig teknisk och logistisk funktion.

Lokaliseringen på Muskö bedöms även ge goda förutsättningar för långsiktig drift och tillgänglighet genom öns fasta landförbindelse samt det lokala behovet av småbåtsplatser. Platsens topografi innebär dessutom att behovet av schaktning, sprängning och utfyllnad är begränsat, vilket minskar påverkan på landskapsbild, naturmiljö och resursåtgång vid genomförandet.

Planområdet har vidare anpassats för att undvika de mest värdefulla naturmiljöerna. Områden med högre naturvärden, äldre vegetation och känsliga biotoper har i huvudsak undantagits från exploatering, vilket bidrar till att bevara ekologiska samband och biologisk mångfald. Exploateringen koncentreras därmed till ett område med lägre känslighet och redan delvis påverkad mark.

Den aktuella lokaliseringen innebär även en god hushållning med markresurser genom att redan delvis ianspråktaga ytor nyttjas framför orörd naturmark. Detta bidrar till att begränsa fragmentering av landskapet och minska påverkan på sammanhängande naturmiljöer.

Planförslaget har även anpassats för att minimera påverkan på vattenmiljön. Några muddringsåtgärder bedöms inte vara nödvändiga eftersom befintliga djupförhållanden bedöms vara tillräckliga för den planerade verksamheten.

Sammantaget bedöms den valda lokaliseringen kunna tillgodose behovet av en småbåtshamn samtidigt som påverkan på natur-, vatten- och rekreationsvärden begränsas. Lokaliseringen bedöms därmed vara förenlig med kraven på lämplig mark- och vattenanvändning enligt plan- och bygglagen samt miljöbalkens hushållningsbestämmelser och utgöra ett relevant underlag för prövning av strandskyddsfrågan.

## MILJÖ

### **Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)**

Beslut om planuppdrag fattades 2025-04-07, därmed tillämpas 6 kap miljöbalken enligt den nu gällande formuleringen efter lagändringen som infördes 2018-01-01.

### **Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan**

Kommunens ställningstagande i frågan om detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan eller ej ska, enligt 6 kap. 7 § miljöbalken och 5 kap. 11a § plan- och bygglagen, avgöras i ett



Kommunstyrelseförvaltningen  
Planeringsenheten

särskilt beslut. För denna detaljplan har beslutets fattats och ett avgränsningssamråd har hållits med Länsstyrelsen Stockholm samt Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen och är säkerställda genom planbestämmelser på plankartan.

## **Miljökonsekvensbeskrivning**

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för detaljplanens genomförande har tagits fram av White Arkitekter och redovisas i ett separat dokument. Nedan sammanfattas de huvudsakliga konsekvenser som identifierats i MKB:n.

MKB:n behandlar bland annat påverkan på naturmiljö och skyddade arter, landskapsbild, allmänhetens tillgänglighet och rörligt friluftsliv samt vattenmiljö. Även konsekvenser under bygg- och anläggningsskedet samt påverkan på miljökvalitetsnormer behandlas. För en mer utförlig redovisning av planförslagets miljökonsekvenser hänvisas till MKB:n.

Planförslaget innebär att idag obebyggda naturmarksområden tas i anspråk för småbåtshamn med bryggor, uppläggningsytor och servicefunktioner. Planområdet och planutformningen har samtidigt anpassats för att begränsa påverkan på områden med högre naturvärden och för att säkerställa fortsatt tillgänglighet till strandzonen.

### **Naturmiljö och skyddade arter**

Genomförandet av planförslaget innebär att delar av naturmark och naturvärdesklassade biotoper tas i anspråk. Påverkan består främst av avverkning av träd, markarbeten och hårdgöring av mark inom områden som används för småbåtshamn och vinteruppläggning av båtar.

Planområdet har anpassats efter genomförd naturvärdesinventering för att minska påverkan på områden med högst naturvärden. Särskilt värdefulla träd skyddas genom planbestämmelse och delar av strandnära vegetation bevaras. MKB:n bedömer att större sammanhängande naturområden och livsmiljöer för fåglar och fladdermöss fortsatt finns kvar i närområdet.

Sammantaget bedöms konsekvenserna för naturmiljö och naturvärden vara måttliga.

Konsekvenserna för skyddsvärda arter bedöms vara små, under förutsättning att försiktighetsåtgärder vidtas vid exempelvis avverkning och markarbeten.

### **Landskapsbild och omgivande bebyggelse**

Planförslaget innebär en lokal förändring av landskapsbilden genom att delar av befintlig vegetation avverkas och området omvandlas från skogsmark till en mer anlagd miljö för småbåtshamn och vinterförvaring av båtar. Förändringen bedöms främst vara tydlig inom planområdet och från närliggande vattenområden.

Planområdet har anpassats för att begränsa behovet av bergsprängning och påverkan på topografin. Kvarvarande vegetation och skogspartier bidrar samtidigt till att delvis skärma av anläggningen från närliggande bebyggelse.



Kommunstyrelseförvaltningen  
Planeringsenheten

Sammantaget bedöms planförslaget medföra måttliga konsekvenser för landskapsbilden och liten påverkan på omgivande bebyggelse.

#### Allmänhet, turism och rörligt friluftsliv

Planförslaget innebär att delar av strandområdet tas i anspråk för småbåtshamn och uppläggningsytor, vilket medför en lokal förändring av allmänhetens tillgång till området. Samtidigt säkerställs fortsatt passage längs stranden genom planbestämmelsen x1. Befintliga stigar och passager kan bibehållas eller ledas om så att framkomligheten genom området kvarstår.

Den befintliga badplatsen inom planområdet påverkas av planförslaget. Parallellt med planarbetet pågår därför ett arbete med att hitta en annan plats i närområdet som ersättning för den badplats som försvinner som en följd av planförslaget. Under förutsättning att badmöjligheter kan säkerställas i närområdet bedöms påverkan på rekreation och friluftsliv bli begränsa. Delar av bryggorna ska även vara tillgängliga för allmänheten, vilket möjliggör fortsatt rekreativ användning av vattenområdet.

Planförslaget bedöms innebära en förändrad karaktär av strandmiljön, men strandzonen kommer fortsatt att vara tillgänglig för allmänheten. Småbåtshamnen kan samtidigt bidra till det rörliga friluftslivet genom att skapa förutsättningar för båtliv och vistelse i skärgårdsmiljön.

Sammantaget bedöms påverkan på allmänhetens tillgång till stranden vara måttlig. Konsekvenserna för riksintresset för turism och rörligt friluftsliv bedöms vara små, under förutsättning att rekreativa funktioner kan upprätthållas i närområdet. Planförslaget bedöms inte heller motverka riksintresset för högexploaterad kust.

#### Vattenmiljö och fiske

Planförslaget innebär att tre flytbryggor och en iläggingsramp anläggs inom en grund och vegetationsrik havsvik. De största konsekvenserna för vattenmiljön bedöms vara kopplade till skuggning från bryggor och båtar, vilket kan påverka bottenvegetationen lokalt. Även förändrade vattenrörelser kan påverka vattenutbytet i viken.

Risken för grumling bedöms vara begränsad eftersom muddring inte bedöms behövas. Risken för spridning av miljögifter och näringsämnen bedöms också vara begränsad under förutsättning att planerade miljöåtgärder och båtklubbens miljörutiner följs.

Sammantaget bedöms planförslaget medföra små till måttliga negativa konsekvenser för vattenmiljö och fisk, främst genom skuggning och lokal påverkan på bottenvegetation. Påverkan bedöms inte vara så omfattande att riksintresset för yrkesfiske påtagligt skadas.

#### Övriga miljöaspekter

Planförslaget bedöms medföra en begränsad ökning av transporter på land och vatten. Under bygg- och anläggningsskedet uppstår tillfälliga störningar i form av transporter, buller och markarbeten. Konsekvenserna bedöms vara måttliga och övergående.



Kommunstyrelseförvaltningen  
Planeringsenheten

Planförslaget innebär även viss påverkan på områdets ekosystemtjänster genom att naturmark och vegetation tas i anspråk. Påverkan begränsas genom att värdefulla naturmiljöer i huvudsak undantas från exploatering och genom att delar av strandnära vegetation bevaras.

För en mer utförlig redovisning av transporter, bygg- och anläggningsskedet samt ekosystemtjänster hänvisas till MKB:n.

### Bedömning av påverkan på Sveriges miljökvalitetsmål

Planförslaget bedöms medföra begränsad påverkan på de nationella miljökvalitetsmålen. Viss negativ påverkan uppstår genom att naturmark och vegetation tas i anspråk samt genom påverkan på vattenmiljö och kustlandskap. Påverkan bedöms främst vara lokal och begränsad i omfattning.

Målen *Begränsad klimatpåverkan*, *Levande skogar* och *Ett rikt växt- och djurliv* påverkas genom att skogsmark och naturmiljöer delvis tas i anspråk. Målet *Hav i balans samt levande kust och skärgård* påverkas främst genom skuggning från bryggor och ökad båttrafik.

Påverkan på målen *Giftfri miljö*, *Ingen övergödning* och *Grundvatten av god kvalitet* bedöms vara liten under förutsättning att planerade miljöåtgärder och rutiner följs, såsom hantering av farligt avfall, användning av slutna tankar och förbud mot biocidhaltiga båtbottnfärger.

Sammantaget bedöms planförslaget inte motverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsmålen, under förutsättning att föreslagna skydds- och försiktighetsåtgärder genomförs.

### Åtgärder för minskade miljökonsekvenser

För att begränsa planförslagets miljöpåverkan bör hänsyn tas till natur- och vattenmiljön vid genomförandet. Anläggningsarbeten bör i möjligaste mån genomföras under perioder då djurlivet är mindre aktivt och störande arbeten begränsas.

Vid anläggande av bryggor och andra vattenanläggningar bör arbetena utföras varsamt för att begränsa grumling och påverkan på fisk och bottenvegetation. God hantering av avfall och kemikalier ska säkerställas.

Vegetation och särskilt värdefulla träd bör i möjligaste mån bevaras. Belysning bör utformas med hänsyn till omgivningen för att begränsa ljusspridning och påverkan på djurliv och närboende.

För en mer utförlig redovisning av föreslagna skydds- och försiktighetsåtgärder hänvisas till MKB:n.

## MILJÖKVALITETSNORMER

### Luft

Genomförandet av detaljplanen bedöms medföra en viss ökning av trafiken till och från planområdet. Trafikökningen bedöms dock vara begränsad och inte medföra några betydande utsläpp till luft. Planförslaget bedöms därför inte påverka luftkvaliteten i sådan omfattning att gällande miljökvalitetsnormer för luft riskerar att överskridas.



Kommunstyrelseförvaltningen  
Planeringsenheten

## Buller

Den planerade småbåtshamnen är småskalig och huvudsakligen säsongsbunden. Viss påverkan på ljudmiljön kan uppstå genom ökad aktivitet och under bygg- och anläggningsskedet. Bullerpåverkan bedöms bli begränsad och Naturvårdsverkets vägledning om bullerriktvärden bedöms inte överskridas.

## Vatten (MKB)

Planområdet ingår i vattenförekomsten Mysingen. Enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) har vattenförekomsten måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk status. Den ekologiska statusen påverkas främst av övergödning, medan den kemiska statusen påverkas av bland annat miljögifter.

Planförslaget innebär att bryggor och ramp för sjösättning anläggs inom vattenområdet. Detta innebär en lokal påverkan på vattenmiljön, bland annat genom skuggning av bottenvegetation och förändrade vattenrörelser. Den hydromorfologiska påverkan bedöms vara liten och förväntas inte påverka vattenförekomstens status.

Verksamheten bedöms ge ett begränsat tillskott av näringsämnen och föroreningar till vattenmiljön. Övergödningsbidraget bedöms som försumbart. Dagvattenhantering, användning av slutna tankar och möjlighet till latrintömning samt båtklubbens ambition att använda biocidfria båtbottenfärger bidrar till att minska risken för negativ påverkan på vattenmiljön.

Sammantaget bedöms planförslaget inte medföra att miljökvalitetsnormerna för vatten försämrats eller att möjligheten att uppnå god ekologisk eller kemisk status försvåras. Planförslaget bedöms medföra små konsekvenser för vattenmiljön och vara förenligt med gällande miljökvalitetsnormer för vatten.

## PLANÅTGÄRDER

Detaljplanen syftar till att förebygga, förhindra eller motverka betydande miljöpåverkan genom följande planåtgärder:

- Planområdet har reviderats med utgångspunkt i genomförd naturvärdesinventering. Anpassningen innebär att planläggningen i huvudsak omfattar mark med lägre naturvärden och bättre förutsättningar för exploatering, vilket medför att flera identifierade naturvärdesobjekt nu ligger utanför planområdet och att ingreppen i naturmiljön kan begränsas.
- Risken för översvämning har hanterats genom planbestämmelse  $b_2$  som anger att byggnader under +2,7 meter över nollplan ska utformas för att tåla översvämning.
- Strandzonen skyddas genom planbestämmelse  $n_3$ , vilka säkerställer att strandnära vegetation i huvudsak bevaras samt att fri passage upprätthålls längs strandlinjen.
- Allmänhetens tillgång till området säkerställs genom planbestämmelsen  $x_1$ , som möjliggör gångtrafik längs stranden, samt  $n_2$ , som förhindrar anordningar som kan hindra passage eller ge intryck av privatisering.



Kommunstyrelseförvaltningen  
Planeringsenheten

- Allmänhetens tillgång till bryggorna säkerställs genom att delar av dem ska vara tillgängliga för allmänheten.
- Strandskyddets syften beaktas genom planens utformning, bland annat genom att allmänhetens tillgång till strandlinjen säkerställs ( $x_1$ ).
- En buffertzona har planlagts för att skydda det enda träd inom planområdet som bedömts ha höga naturvärden. Zonen regleras som prickmark, vilket innebär att byggnad inte får uppföras, samt genom planbestämmelsen  $n_1$ , som anger att trädet endast får fällas om det utgör en säkerhetsrisk.
- Bygggrätten har begränsats genom bestämmelser om byggnadsarea ( $e_1$  och  $e_2$ ), byggnadshöjd ( $b_1$ ) samt prickmark, vilket minskar exploateringens omfattning och påverkan på landskapsbild och naturmiljö.
- Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar ( $u_1$ ) säkerställer att teknisk infrastruktur kan bibehållas och utvecklas utan ytterligare intrång i omgivande mark.



Kommunstyrelseförvaltningen  
Planeringsenheten

## PLANERINGSUNDERLAG

### KOMMUNALA PLANERINGSUNDERLAG

Följande kommunala planeringsunderlag har legat till grund för detaljplanens utformning och reglering:

- Översiktsplan – Haninge 2050 med utblick mot 2070, Haninge kommun, 2026
- Dagvattenstrategi, Haninge kommun, 2016
- Riktlinjer för hållbar dagvattenhantering, Haninge kommun, 2019
- Vattentjänstplan, Haninge kommun, 2025
- Klimat- och miljöprogram, Haninge kommun, 2024
- Trafikstrategi, Haninge kommun, 2026
- Näringslivsprogram, Haninge kommun, 2025

### REGIONALA UNDERLAG

- Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUFS 2060), Region Stockholm, 2026-05-05

### UTREDNINGAR

Till detaljplanen hör följande utredningar:

- Naturvärdesinventering, White Arkitekter, 2026-01-14
- Inventering av fåglar, White Arkitekter, 2026-01-14
- Inventering av vedlevande insekter, White Arkitekter, 2026-01-14
- Inventering av fladdermus, Fladdermus detektiven (underleverantör till White Arkitekter), 2025-08-20
- Dagvattenutredning, Haninge kommun, 2026-03-31
- Miljökonsekvensbeskrivning (MKB), White Arkitekter, 2026-06-05

### MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Planbeskrivningen har upprättats av kommunstyrelse- och stadsbyggnadsförvaltningen, Haninge kommun genom;

- Mouna Djoudi, planarkitekt
- Eljesa Kasa, planarkitekt
- Elin Borglund, exploateringsingenjör
- Björn Pettersson, bygglovshandläggare
- Harald Andersson, dagvatten/skyfallssamord