

Kommunstyrelsen

Stadsbyggnadsprojekt för bostäder samt detaljplan, Jaktvarvet, Saltsjöbaden

Startpromemoria

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen antar startpromemoria för stadsbyggnadsprojektet Jaktvarvet.

Sammanfattning

Projektets syfte är att möjliggöra en ny småskalig bostadsbebyggelse i södra Saltsjöbaden. Syftet är även att pröva om planområdet ska utökas och gå ut i vattnet för att möjliggöra bryggor.

Genova Baggensfjärden Fastigheter har fått ett positivt planbesked för att möjliggöra uppförandet av bostadshus inom fastigheten Solsidan 52:1 som idag består av varvsverksamhet. Bedömningen är att del av vattenområdet och ett mindre område kommunal mark mellan varvsfastigheten och villafastigheterna väster om området kan prövas ingå i planområdet. Den kommunala marken innehåller ytor som kan behövas för dagvattenhantering.

Detaljplanens framtagande och dess genomförande ska bekostas av exploatören. Exploatören ska erlagga exploateringsersättning för upprustning och anpassning av allmänna anläggningar. Principöverenskommelse och senare ett exploateringsavtal ska tecknas med exploatören för att reglera ansvar och kostnader i projektet.

Med tanke på byggtrafiken under genomförandet bedöms det kunna uppstå negativa konsekvenser för barn. Konsekvensen är emellertid övergående. I övrigt bedöms det uppstå positiva konsekvenser då det bland annat skapas en förbättrad tillgång till Svartviken.

Ärendet

Den 4 februari 2016 inkom Genova Baggensfjärden Fastigheter med en begäran om planbesked för fastigheten Solsidan 52:1 i södra Saltsjöbaden. Fastighetsägaren begärde planändring för att möjliggöra uppförandet av bostadshus inom fastigheten som idag består av varvsverksamhet. Varvsverksamheten förbereds för en avveckling.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden lämnade positivt planbesked den 15 maj 2016, MSN 2016/21–214. Av beslutet om planbesked framgår ett tillägg om att det bör prövas om planområdet ska utökas på omgivande mark och även gå ut i vattnet för att möjliggöra bryggor. Bedömningen är att vattenområdet och ett mindre område kommunal mark mellan varvsfastigheten och villafastigheterna väster om området kan prövas ingå i planområdet. Den kommunala marken innehåller en pumpstation för spillvattenledningar och ytor som kan behövas för dagvattenhantering.

Projektets syfte är att möjliggöra en ny småskalig bostadsbebyggelse i södra Saltsjöbaden. Syftet är även att pröva om planområdet ska utökas och gå ut i vattnet för att möjliggöra bryggor.

Tidplan

Detaljplanesamråd	kvartal 4 2020
Granskning av detaljplaneförslag	kvartal 4 2021
Antagen detaljplan	kvartal 3 2022
Byggstart byggnad kvartersmark (första spadtaget)	kvartal 2 2023
Start inflyttning	kvartal 4 2025
Projektavslut	kvartal 4 2027

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanens framtagande och dess genomförande ska bekostas av exploatören. Exploatören ska erlagga exploateringsersättning för upprustning och anpassning av allmänna anläggningar. Principöverenskommelse och senare ett exploateringsavtal ska tecknas med exploatören för att reglera ansvar och kostnader i projektet. Budget för projektets genomförande begärs i samband med utbyggnads-PM. Intäkter för VA-anläggningsavgifter debiteras av Nacka vatten och avfall AB.

Konsekvenser för barn

Ett av de områden som barnkonventionen anger som särskilt viktigt för barn är; Boende, hälsa, fritid och utbildning. Byggtrafiken under genomförandet bedöms kunna medföra negativa konsekvenser för barn. Det kan bland annat innebära försämrad trafiksäkerhet och sämre tillgång till den befintliga lekplats som ligger cirka 200 meter söder om projektområdet. Konsekvensen är emellertid övergående. I övrigt bedöms projektet medföra positiva konsekvenser för barn. Bland annat föreslås allmänheten en förbättrad tillgång till Svartviken genom anläggande av en ny kaj och bryggor.



Bilagor

Startpromemoria

Ulf Crichton
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka

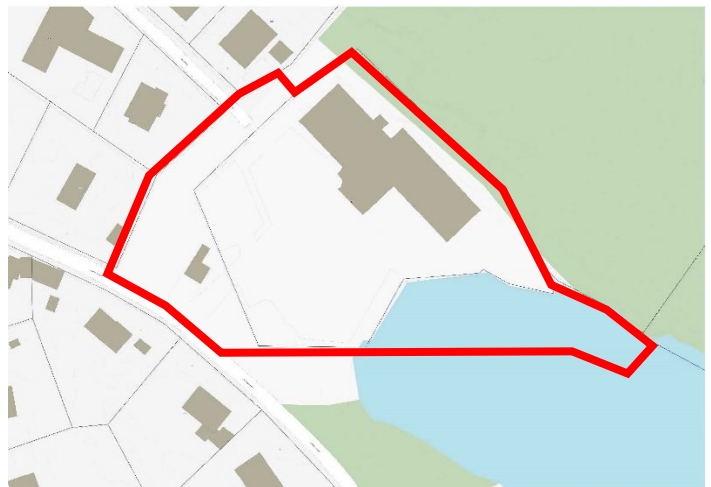
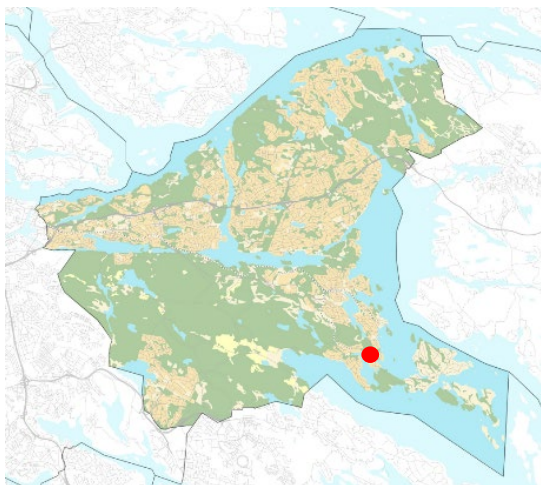
Angela Jonasson
Biträdande enhetschef
Planenheten

Björn Bandmann
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka

Åsa Dahlgren
Planarkitekt
Planenheten

Översikt Jaktvarvet, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Detaljplaneavtal	2019-10-14	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2020-02-18	KSSU	
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2020-03-30	KS	
✓	Principöverenskommelse (Ramavtal)		KS/KF	Beroende på innehåll kan beslut krävas i KF
✓	Detaljplan, samråd		MSN	Information om samråd
✓	Detaljplan, samråd		Planchef/MS N	Delegationsbeslut (alternativt MSN)
✓	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
✓	Detaljplan, granskning		MSN	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		NTN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektavslut, tillstyrkan		NTN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	



Kartorna visar var i Nacka kommun som området ligger samt projektets preliminära avgränsning.