

2022-09-19
TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr: KFKS 2019/877

Detaljplan för Jaktvarvet

Yttrande under samråd till miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar förslag till yttrande enligt bilaga 1 till enheten för strategisk stadsutvecklings tjänsteskrivelse, daterad den 19 september 2022.

Beslutet fattas med stöd av punkten 9.2 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har fått detaljplanen för stadsbyggnadsprojektet Jaktvarvet på remiss för att yttra sig under samrådstiden. I remissvaret behandlas de frågor kommunstyrelsen har ett särskilt ansvar för. Detaljplanen syftar till att möjliggöra en ny småskalig bostadsbebyggelse samt att tillgängliggöra den idag svåråtkomliga fastigheten för allmänheten med möjlighet till vattenkontakt.

Detaljplaneförslaget för Jaktvarvet uppfyller de syften som fastslagits i start-PM och överensstämmer i huvudsak med kommunens översiktliga planer och strategier. Förslag till detaljplan har fått stor uppmärksamhet och det har hittills under samrådstiden inkommit mycket synpunkter. I det fortsatta arbetet med detaljplanen ska inkomna synpunkter bemötas. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslås anta förslag till yttrande enligt bilaga 1 till tjänsteskrivelsen daterad den 19 september 2022.

Ärendet

Kommunstyrelsen har fått detaljplanen för Jaktvarvet på remiss under samrådstiden. I remissvaret behandlas sådana frågor kommunstyrelsen har ett särskilt ansvar för så som översiktlig planering, bostadsförsörjning, övergripande transportinfrastruktur, exploaterings ekonomi och kommunens roll som fastighetsägare. Däremot behandlas inte detaljplanens redovisning av till exempel gestaltning, miljöfrågor eller teknisk försörjning i yttrandet.

Planförslagets syfte och omfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en ny småskalig bostadsbebyggelse samt att tillgängliggöra den idag svåråtkomliga fastigheten för allmänheten med möjlighet till vattenkontakt. Planområdet är beläget i södra Saltsjöbaden och omfattar fastigheten Solsidan 52:1 samt delar av intilliggande kommunal mark och vatten på fastigheten Solsidan 2:1. Aktuell detaljplan kommer att ersätta delar av stadsplanerna S172, S120 och S190.

Planförslaget möjliggör för cirka 26 nya bostäder i form av parhus och radhus i 2 till 3 våningar med varierande material och utformning inom den befintliga varvsverksamheten. Vidare avser planförslaget att koppla an till befintlig gatustruktur väster om planområdet för att förbättra strukturen och rörelsemönster mellan befintliga anläggningar samtidigt som det öppnar upp nya siktlinjer.

Uppfyllande av översiktliga planer och styrande dokument

Detaljplaneförslaget för Jaktvarvet uppfyller de syften som fastslagits i start-PM och överensstämmer i huvudsak med kommunens översiktliga planer och strategier. Förslag till detaljplan har fått stor uppmärksamhet och det har hittills under samrådtiden inkommit mycket synpunkter. I det fortsatta arbetet med detaljplanen ska inkomna synpunkter bemötas.

Planområdet ligger i en sänka och omfattar en varvsverksamhet med tillhörande asfaltytor för båtuppställningsplatser. Varvet har funnits på platsen sedan början av 1900-talet men har inga av sina ursprungliga byggnader kvar. Översiktsplanen anger för området ”gles blandad bebyggelse”, vilket generellt innebär en dominans av bostäder men att områdena även kan innehålla andra verksamheter.

Förslaget till detaljplan innebär att området öppnas upp och tillgängliggörs från att tidigare varit en sluten varvsverksamhet. Möjlighet till rekreation finns främst i omkringliggande natur- och skogsområden samt på/i anslutning till vattnet. Någon allmän lekplats finns inte i direkt närhet till planområdet.

Enligt förslaget kommer ytan närmast vattnet utformas som kajområde med möjlighet för allmänheten att ta sig ner till vattnet och till den befintliga bryggan. Kajen planeras att knytas an till den befintliga bryggan och gångvägen i söder, precis utanför planens område. Med ett genomförande av planförslaget så förbättras tillgången till vattenområdet för allmänheten. Ingen badbrygga planeras på grund av eventuella risker vid bad i viken vars sediment är mycket förorenade.

Förslaget innebär en negativ påverkan på tillgången till varv och båtuppläggningsplatser i kommunen. Att bebygga varvsverksamheten innebär att detaljplanen frångår kommunens kustprogram som rekommenderar att befintliga varv i kommunen ska

värnas och utvecklas. Av handlingarna framgår att även om all mark inte är undersökt i området så visar analyser att det förekommer massor över Naturvårdsverket generella riktvärden i området. Planbestämmelser kommer att säkerställa att föroreningarna omhändertas.

Riksintressen

Området angränsar till riksintresse för kulturmiljö Saltsjöbaden och till detta intresse ska det tas hänsyn. Området är utpekad som lokalt intresse för kulturmiljövården och vid utveckling bör områdets karaktär och skala behållas. Inga befintliga grönytor tas i anspråk samtidigt som nya grönytor och en allmäntillgänglig zon längs vattnet tillskapas, vilket anses bidra positivt till områdets landskapsbild och kulturmiljö.

Välfärdsfastigheter

Behov av tillkommande förskole- och skolplatser till följd av detaljplanens genomförande bedöms kunna inrymmas i befintliga förskolor och skolor i närområdet.

Tidplan och genomförande

Enligt den tidplan som redovisas i samrådsförslaget bedöms detaljplanen kunna gå ut på granskning under kvartal 1 2023 och antas i kommunfullmäktige tidigast under kvartal 3 2023. Exploateringsavtal ska ingås mellan kommunen och fastighetsägaren i samband med detaljplanens antagande. Utbyggnad av allmän platsmark och kvartersmark enligt planförslaget kan ske efter att detaljplanen vunnit laga kraft och efter att eventuell fastighetsbildning är klar. Utbyggnad av allmän plats är en förutsättning för byggnationen på kvartersmark. Tidplan för genomförande innebär att utbyggnad av allmän plats enligt detaljplan sker kvartal 3-4 2023 under förutsättningar att planen inte överklagats.

Ekonomiska konsekvenser

Den nya gatan och den öppna ytan ner mot vattnet planeras i planen som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Exploatören bekostar och bygger ut de allmänna anläggningarna. Kommunen ansvarar för driften och underhållet på de kommunala gatorna och den allmänna ytan närmast vattnet. Kommunens driftkostnader kommer att öka i och med planens genomförande. En beräkning av driftskostnaderna kommer till granskningsskedet.

Konsekvenser för barn

Av kommunens grönstrukturprogram framgår att en kvarterslekplats i allmän regi med lek för mindre barn bör finnas där gemensamma gårdar saknas. En sådan bör finnas inom 50 meter från bostaden. Någon allmän lekplats finns inte i direkt närhet till planområdet, men 200 meter bort finns en större lekplats. Möjlighet till rekreation finns främst i omkringliggande natur- och skogsområden samt på/i anslutning till vattnet.

Bilagor

Bilaga 1 Förslag till yttrande

Bilaga 2 Planbeskrivning

Bilaga 3 Plankarta

Charlotte Persson
Enhetschef
Enheten för strategisk stadsutveckling

Eleonore Stangenberg
Stadsutvecklingsstrateg
Enheten för strategisk stadsutveckling