

## **Planbesked för fastigheten Skogsö 12:1, Skogsövägen 22 i Saltsjöbaden**

### **Förslag till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att det är lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked och avser att inleda planarbete för fastigheten Skogsö 12:1.

Beslut att anta planförslaget bedöms kunna fattas i kvartal 4 år 2025. Denna bedömning är preliminär och beroende av framtida prioriteringar av planläggning. Detaljplanen avses att antas av kommunfullmäktige.



*Röd markering motsvarar planbeskedets omfattning och läge i kommunen.*

## Sammanfattning

Planenheten mottog den 12 november 2020 en begäran om planbesked för fastigheten Skogsö 12:1 i kommundelen Saltsjöbaden-Fisksätra. Föreslagen markanvändning är bostäder. Fastighetsägaren har begärt ny detaljplan för att möjliggöra uppförandet av nya bostäder inom fastigheten. Sökandens skrivelse bifogas.

Fastigheten Skogsö 12:1 har sedan 1963 fungerat och bedrivits som Sune Carlssons båtvarv. Under februari 2020 såldes fastigheten till Resona Utveckling AB med Sune Carlssons båtvarv kvar som huvudsaklig hyresgäst. Sökande avser att flytta den landbaserade varvsverksamheten till ett annat område i kommunen medan brygganläggningarna behålls.

Gällande detaljplan tillåter småindustri, småbåtvarv och fastigheten inrymmer i dagsläget ett båtvarv med tillhörande lokaler och mindre byggnader. Planenheten bedömer att sökandes förslag för fastigheten Skogsö 12:1 är lämpligt att pröva i en planprocess. Området ligger i ett område markerat som gles blandad bebyggelse i kommunens översiktsplan och bedöms lämpligt att utreda för föreslagen markanvändning. Bedömningen överensstämmer med de riktlinjer för planbesked som kommunen antagit.

## Ärendet

### Bakgrund

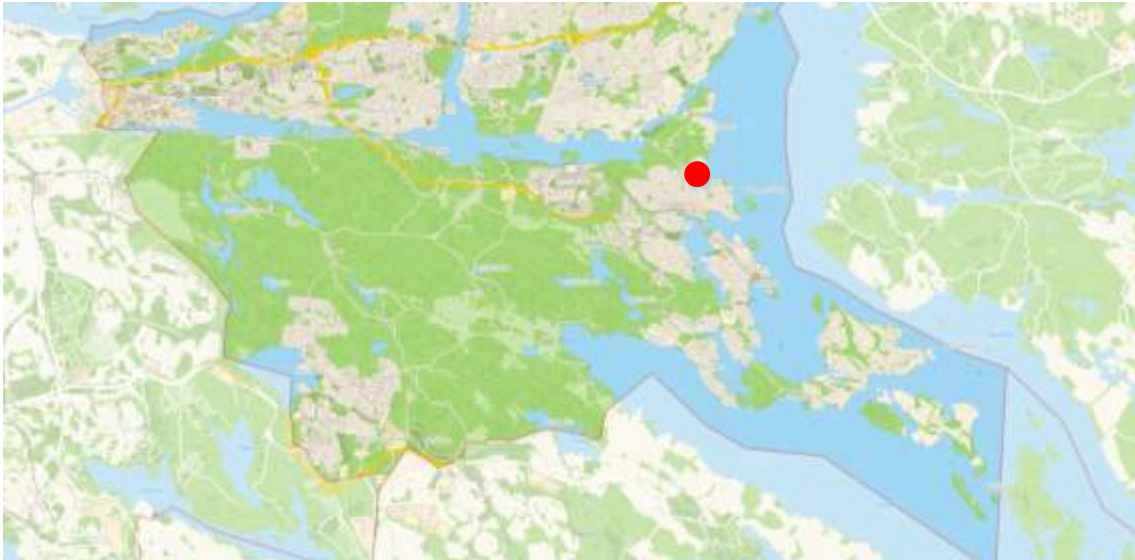
Planbeskedet omfattar fastigheten Skogsö 12:1 som ligger på Skogsövägen 22 i Saltsjöbaden. Fastigheten Skogsö 12:1 omfattar cirka 3,1 ha varav 0,9 ha utgör vattenområde. Området sluttar i en mindre dalgång mot Moranviken och Baggensfjärden i öster. Kringliggande bostadsbebyggelse ligger på en högre nivå än varvet och marinan.

Fastigheten ägs av företaget Resona Utveckling AB med Sune Carlsson Båtvarv AB som hyresgäst. Sune Carlssons båtvarv har sedan många år ägt och bedrivit varvsverksamhet med upptagning och förvaring av fritidsbåtar samt marina. Befintlig bebyggelse utgörs bland annat av en huvudbyggnad, servicehall, hall för båtförvaring och mindre byggnader samt sjöbodrar. Den sammanlagda byggrätten uppgår till cirka 6500 kvm byggnadsarea (BYA - upptagen yta på marken) och med ett väderskydd för båtar om cirka 600 kvm.

Fastigheten angränsar i söder till Morabergsområdet som är utmarkerat i kommunens kulturmiljöprogram. Morabergsområdet utgörs av ett villa- och radhusområde som uppfördes under 1960-talet efter ritningar av arkitekt Hans Fries. Övrig bebyggelse i området består i huvudsak av permanentbebodda villor och låg flerbostadsbebyggelse. Enligt kommunens översiktsplan så ska områdets karaktär och skala behållas och någon betydande nybebyggelse planeras inte men vissa kompletteringar kan vara aktuella.

Fastigheten omfattas av Detaljplan 495 (DP 495 aktbeteckning 0182K-2010/110) som vann laga kraft 2010. Genomförandetiden har löpt ut för detaljplanen, vilket möjliggör för en planläggning av fastigheten. Markanvändningen för fastigheten är i dagsläget kvartersmark för småindustri, småbåtvarv samt vattenområde för småbåtshamn.

Gällande detaljplan möjliggör inte för föreslagen markanvändning vilket innebär att ny detaljplan måste tas fram för ändamålet.



*Fastigheten Skogsö 12:1 är belägen norr om Neglinge, i kommundelen Fisksätra-Saltsjöbaden*

### **Sökandes förslag**

Planenheten mottog den 20 november 2020 en begäran om planbesked för rubricerad fastighet. Ärendet bedömdes komplett den 16 december 2020 efter möte med sökanden. Sökanden har föreslagit att en ny detaljplan tas fram för att möjliggöra uppförandet av bostäder inom fastigheten. Den landbaserade varvsverksamheten som bedrivits på fastigheten sedan 1963 genom Sune Carlsons Båtvarv AB avses flyttas till ett annat område i kommunen medan brygganläggningarna behålls och om möjligt utökas för att möta det behov som finns i närområdet. Syftet är också att kunna fortsätta ge möjlighet till att hyra ut bryggplats och att i ett framtida planarbete utreda om båthantering (upptagning och sjösättning under vissa perioder) kan fortsätta göras inom fastigheten eller om det krävs ny plats i närområdet.

Sökanden föreslår att byggnationen varierar för att möta platsens topografi och ska därav bestå av en blandning mellan rad-, par- och flerbostadshus. Den föreslagna ytan för bostäderna är cirka 6500 kvm byggnadsarea (BYA). Den tilltänkta bebyggelsens föreslagna utformning avses utformas med en tydlig referens till skärgårdskaraktären och anpassas försiktigt till den kuperade topografin.

Sökande avser att skapa lägenheter i olika storlekar och ägandeformer för att göra det möjligt att bosätta sig i området, både som ett första steg in i den lokala fastighetsmarknaden och för äldre som vill byta villan till något mindre. Vidare avses strandområdet göras tillgängligt för samtliga boende i Saltsjöbaden genom nya promenadstråk som knyter an till de befintliga. Den marina och naturliga

skärgårdskaraktären som finns på platsen i dag kan också förstärkas genom exempelvis omhändertagande av dagvatten genom regnträdgårdar och öppna ytor som är tillgängliga för allmänheten.



*Förslag till ny bebyggelse sett från sydväst.*



*Förslag till ny bebyggelse sett från vattnet.*





## Planenhetens bedömning

Planenheten har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked.

Förslaget överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan från 2018 och kan prövas i en planprocess.

Den aktuella fastigheten omfattas av en detaljplan som inte medger den föreslagna utvecklingen och därmed krävs en ny detaljplan. Fastighetens beskaffenhet gör att den, utifrån kända förutsättningar kan lämpa sig för den inriktning och typologi av bebyggelse som föreslås. Planenheten anser det möjligt att pröva en ny detaljplan som innebär att bostäder som är anpassade till omgivningen kan inrymmas inom fastigheten.

Fastigheten är belägen i ett område som i gällande översiktsplan är utpekad med gles blandad bebyggelse vilket föreslagen markanvändning bedöms kunna motsvara. Enligt översiktsplanen innebär det att inom villaområden även kan förekomma inslag av mindre flerbostadshus.

Inga ekologiskt särskilt känsliga områden enligt miljöbalken påverkas. Området har god försörjning av befintlig infrastruktur och relativt goda kollektivtrafikförbindelser i form av buss och Saltsjöbanan cirka 700 meter från fastigheten. Området är också försett med gång- och cykelväg. Framtida trafikflöden behöver dock utredas då det troligen blir en ökning av biltrafik trots pågående verksamhet som finns på platsen idag.

Fastigheten omfattas av riksintresse för kust och skärgård. Riksintressets värde beskrivs som växelverkan mellan land och vatten samt att det omväxlande kulturlandskapet gör skärgården unik, och att området är av värde för turismen och friluftslivet. Intressena ska dock inte utgöra hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet. Sune Carlssons Båtvarv AB omfattas dock av kommunens kustprogram. Det är därmed av stor vikt att den landbaserade varvsverksamheten finner en ny plats inom kommunen.

Fastigheten ligger i ett område med småhusbebyggelse samt angränsar till ett kulturhistoriskt viktigt område, Morabergsområdet i Neglinge, som är utpekad i kommunens kulturmiljöprogram. Detta innebär att stor hänsyn till den befintliga bebyggelsemiljön och den omkringliggande miljön bör tas vid exploatering. I det kommande planarbetet kommer kommunen att mer noggrant utreda fastighetens lämplighet för bebyggelse avseende skala (våningsantal) och exploateringsgrad (täthet) samt utformningen av kommande bebyggelse och tillhörande komplementbyggnader med mera, med hänsyn till områdets kulturhistoriska betydelse och dess karaktär. Vidare finns också ett äldre torp på fastigheten som bedöms värdefullt och bör utredas vidare.

En viktig fråga blir att se till fastighetens kopplingar till det omkringliggande området, sett till anslutande vägar och stråk och tillgängligheten till vattnet. Det är av stor betydelse att det kommande planarbetet utreder möjligheten till och behovet av att allmänheten kan



angöra vattnet både inom och i anslutning till planområdet via bryggor, kaj eller strandpromenader. Vid planläggning kommer strandskyddet att återinträda och behöva upphävas för fastigheten, vilket preliminärt bedöms möjligt då området sedan tidigare är ianspråktaget inom både land- och vattenområdet.

Eftersom marken har använts för båtvarvsverksamhet bör markundersökningar avseende förorenad mark göras under detaljplanearbetet.

Planenhetens bedömning är att, utifrån kända förutsättningar, kunna påbörja ett detaljplanearbete för fastigheten som möjliggör för uppförandet av bostäder som är anpassade till omgivningen. Detta planbesked anger bara om en planläggning bedöms som möjlig att påbörja. Planbeskedet anger en inriktning, under planprocessen utreds slutlig utformning och omfattning. Planbeskedet innebär ingen garanti för att en detaljplan slutligen kommer att antas.

### **Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv**

Ett genomförande av sökandes förslag innebär att området går från att vara ett område för marin verksamhet till bostadsområde. Att området bebyggs med bostäder skapar liv och rörelse under större delar av dygnet än tidigare. Förslaget innebär att allmänheten kommer ha större tillgång till området än tidigare. Framtida planarbete får utreda hur stråk kan ledas genom området för att skapa social kontroll och uppsikt.

### **Riktlinjer för bedömning av planbesked**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har antagit nya riktlinjer för bedömning av planbesked den 16 september 2015, § 177. Riktlinjerna har antagits för att det ska bli tydligt när nämnden anser att en planändring är lämplig och när det inte är lämpligt. Vid ansökan om planbesked finns det behov av att prioritera långsiktigt hållbara detaljplaner och planläggning för sammanhängande områden.

Enligt riktlinjerna är kommunens positiv till en utveckling som överensstämmer med inriktningen i kommunens översiktsplan om att utveckla området. Bostäder i det föreslagna läget stämmer med översiktsplanens angivelse om gles blandad bebyggelse, där inslag av flerbostadshus även kan prövas. Planenheten bedömer att förslaget är lämpligt att pröva i en planprocess.

Detta beslut går inte att överklaga.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Debitering av planbeskedet sker enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens taxa. Faktura skickas separat.

## Konsekvenser för barn

En flytt av varvsverksamheten skulle kunna innebära att mindre tung trafik trafikerar området i framtiden vilket skulle öka säkerheten på gatorna för barn som går och cyklar mellan hemmet och skolan. Det nya bostadsområdet kan också ge fina bostadsmiljöer väl anpassade för barn. Konsekvenser för barn kommer att utredas vidare i planarbetet.

Angela Jonasson  
Biträdande planchef  
Planenheten

Emilie Hellström  
Handläggande planarkitekt  
Planenheten

## Bilagor

- Sökandens skrivelse