

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

2022-10-21

## TJÄNSTESKRIVELSE

KFKS 2019/814

Utökat förfarande

## Information om genomfört samråd **Detaljplan för Jaktvarvet, fastigheten Solsidan 52:1 med flera, Jaktvarvsvägen 5 i Saltsjöbaden**

### Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

### Sammanfattning

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. Planområdet ligger i en sänka mellan en skogshöjd på Gråberget i nordost, villabebyggelse i väst, vattenområde i öster och befintlig pumpstation i söder. Den befintliga varvsverksamheten med industribyggnader/båthallar och markparkering ersätts i samrådsförslaget med 26 parhus och radhus i 2 till 3 våningar. Detaljplanen innebär att området öppnas upp och tillgängliggörs från att tidigare varit en inhägnad varvsverksamhet.

Samråd genomfördes under 16 juni - 15 september 2022, vilket resulterade i cirka 100 inkomna samrådsyttranden. De allra flesta synpunkter från privatpersoner handlar om att föreslagen bebyggelse är för omfattande avseende exploateringsgrad med hänsyn till platsens förutsättningar och utifrån omgivningspåverkan. Länsstyrelsen bedömer att planförslaget behöver bearbetas vad gäller frågor kring miljö kvalitetsnormer för vatten, strandskydd samt säkerhet avseende översvämningrisk och risk för ras, skred och erosion.

Efter samrådet har planförslaget inte bearbetats vidare, dock föreslår planenheten en omarbetning och nytt samråd under 2023.

Planförslagets genomförande med marksanering och nya bostäder bedöms kunna bidra till en värdeökning av området.

## Ärendet

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. Planområdet ligger i en sänka mellan en skogshöjd på Gråberget i nordost, villabebyggelse i väst, vattenområde i öster och befintlig pumpstation i söder.

Den befintliga varvsverksamheten med industribyggnader/båthallar och markparkering ersätts i samrådsförslaget med 26 parhus och radhus i 2 till 3 våningar med varierande gestaltning. Detaljplanen innebär att området öppnas upp och tillgängliggörs från att tidigare varit en sluten varvsverksamhet. Genom att stängsel tas bort ökar tillgängligheten både till och genom området samt till intilliggande naturområden och vattnet.



*Illustration - Konceptuell visualisering. Vy från vattnet över det föreslagna bebyggelseområdet. Genova, 2022*

## Inkomna synpunkter

Totalt under samrådet har det inkommit cirka 100 yttranden från allmänheten, myndigheter och föreningar. Cirka 80 yttranden är från medborgare och cirka 20 yttranden är från remissinstanser.

Därutöver har en namnlista med 629 underskrifter inkommit. Synpunkterna varierar men framför i huvudsak att föreslagna bostäder är för många, för höga och ger ett för stort fotavtryck på marken.

De medborgare som lämnat yttrandena anser att de presenterade visualiseringarna av husen är bristfälliga då det finns för få illustrationer som visar påverkan på omgivningen. Antalet parkeringsplatser anses även vara för få och den presenterade trafiklösningen med en genomfartsgata anses skapa problem för de boende i området och för närliggande gator. Vidare anser merparten av de närboende som yttrat sig att kommunen inte tar hänsyn till de styrdokument som finns då planförslaget innebär för stora avsteg i bland annat kulturmiljöfrågan. Synpunktslämnarna anser även att kajen och hamnen borde saneras innan området bebyggs. Kommunen föreslås även ta ett större ansvar för båtvarvet och vinterförvaringen av alla båtar som finns på platsen idag.

Sändlistan för samrådet innehöll 47 remissinstanser. Av dessa har 8 remissinstanser svarat att de inte har någon erinran eller endast har allmän information. 13 remissinstanser har lämnat synpunkter, bland annat Länsstyrelsen, Natur- och trafiknämnden och Saltsjöbadens hembygdsförening. Dessa redogörs för nedan.

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att planförslaget behöver bearbetas utifrån frågor kring miljökvalitetsnormer för vatten, strandskydd samt säkerhet avseende översvämningrisk och risk för ras, skred och erosion. Nedan redogörs de mest betydande frågorna.

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver redovisa hur massor och sediment ska hanteras och hur det påverkar möjligheten att följa miljökvalitetsnormerna i Baggensfjärden. Dagvattenlösningarna behöver även utformas med hänsyn till eventuellt kvarvarande föroreningar. Vidare anser Länsstyrelsen att strandskyddets omfattning behöver ses över. En brygga är tänkt att anläggas inom vattenområdet i plankartan, men att större ytor ska tas i anspråk har Länsstyrelsen svårt att förstå. Länsstyrelsen anser även att kommunen behöver arbeta vidare med att säkerställa dagvattenhanteringen samt erosionsrisken vid berghällarna.

Natur- och trafiknämnden har lämnat synpunkter på park, konstruktion av allmän plats och kvartersmark, vägutformning, framkomlighet och trafiksäkerhet, parkering, reglering av gatan och dagvatten. Några exempel på synpunkter är bland annat att naturområdet i planen bör ändras till i parkmark, vilket skapar bättre förutsättningar för underhåll av ytan. Bygggrätter bör inte heller finnas i direkt anslutning till den allmänna gatan då det kan skapa påkörningsincidenter.

Kommunstyrelsen anser att nuvarande förslag behöver bearbetas och anpassas bättre till områdets karaktär. Bebyggelsen är för omfattande, vilket skapar trafikproblem avseende både volym och flöde. Kommunstyrelsen framför även att planförslaget ska utvecklas och öppna upp

siktlinjerna för den allmäntillgängliga zonen längs vattnet och säkra rekreativa värden som båtplatser. Slutligen ska föroreningar, både i vattnet och på land, definieras och saneras inom ramen för projektet.

Saltsjöbadens hembygdsförening anser att planen, utifrån riksintresse för kulturmiljövård och det känsliga läget vid kusten, inte tagit hänsyn till allmänna och enskilda intressen i 2 kap 6 § i PBL. Det föreslagna exploateringsstalet är olämpligt och riskerar att förvanska omgivande grönytor och torpet Garvkroken. Vidare anser föreningen att illustrationsbilderna blir missvisande då de är tagna från luften vilket gör att husen upplevs som mindre än i verkligheten. Mer rättvis bild vore att ta bilder från vattenytan. Till sist förutsätter föreningen att planförslaget tar ett omtag vilket innebär ett lägre exploateringsstal, större hänsyn till omgivande kulturmiljö och att leva upp till budskapet ”Bevara Saltsjöbadens unika karaktär”.

### **Förslag till bearbetningar**

Efter samrådet har planförslaget inte bearbetats vidare. Mot bakgrund av de synpunkter som kommit in behöver planförslaget omarbetas och ett nytt samrådsförslag tas fram. Planenheten föreslår ett nytt samråd under 2023.

### **Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv**

Fastigheten är idag delvis belyst men både uppläggning av båtar inom varvsfastigheten samt buskage och sly utanför gör att området upplevs som otillgängligt och till viss del otryggt. Idag är det också svårt att ta sig runt området då varvsverksamheten ligger precis i kanten av Gråberget som utgör en barriär i och med sin branta terräng.

Samrådsförslaget möjliggör för en mer öppen och tydlig struktur med framkomlighet för allmänheten till vattenområde samt omkringliggande bebyggelse. Den nya bostadsbebyggelsen gör att det blir fler ögon på platsen och föreslagen gatustruktur med belysning förbättrar områdets rörelsemönster och siktlinjer. Det nya gatunätet ger en genare koppling till omkringliggande fasligheter, för samtliga trafikslag, och den låga hastigheten inom området gör att barn kan röra sig fritt längs med och mellan de allmänna platserna.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Exploatören bekostar kommunens planarbete och utbyggnad av allmänna anläggningar. Kommunen ansvarar för driften och underhållet av de kommunala gatorna och kajområdet. En beräkning av driftskostnaderna av detta kommer presenteras till granskningsskedet. Detaljplanens genomförande leder till att det kan flytta in cirka 110–130 personer. Detta ger kundunderlag för kollektivtrafiken samt Solsidans och Saltsjöbadens centrum. Planförslaget bidrar till en värdeökning av marken i planområdet.

## Konsekvenser för barn

Byggtrafiken under själva genomförandet bedöms kunna medföra negativa konsekvenser för barn. Konsekvensen är emellertid övergående. I övrigt bedöms projektet medföra positiva konsekvenser för barn. Bland annat genom en förbättrad tillgång till Svartviken genom anläggande av en ny kaj och bryggor. Förslaget ökar också möjlighet till rörelse och rekreation för både tillkommande som befintliga familjer och tillför en tryggare miljö med fler ögon på platsen.

Susanne Werlinder  
Enhetschef  
Planenheten

Angela Jonasson  
Gruppchef Nacka  
Planenheten

Terese Karlqvist  
Planarkitekt  
Planenheten

## Översikt Jaktvarvet, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/>	Planbesked	2016-06-08	MSN	§ 134
<input checked="" type="checkbox"/>	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2020-03-30	KS	§ 83
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplaneavtal	2019-09-30	Bitr. planchef	Delegationsbeslut
<input checked="" type="checkbox"/>	Principöverenskommelse	2022-01-31	KF	§ 57
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, samråd	2022-06-08	MSN	Information om samråd
<input checked="" type="checkbox"/>	Beslut om samråd	2022-06-15	Bitr. planchef	Delegationsbeslut
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, yttrande, samråd	2022-10-04	KSSU	§ 156
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, samråd	2022-11-16	MSN	Information om genomfört samråd
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, granskning		MSN	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
<input type="checkbox"/>	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, antagande		KF	
<input type="checkbox"/>	Projektet avslutas			

