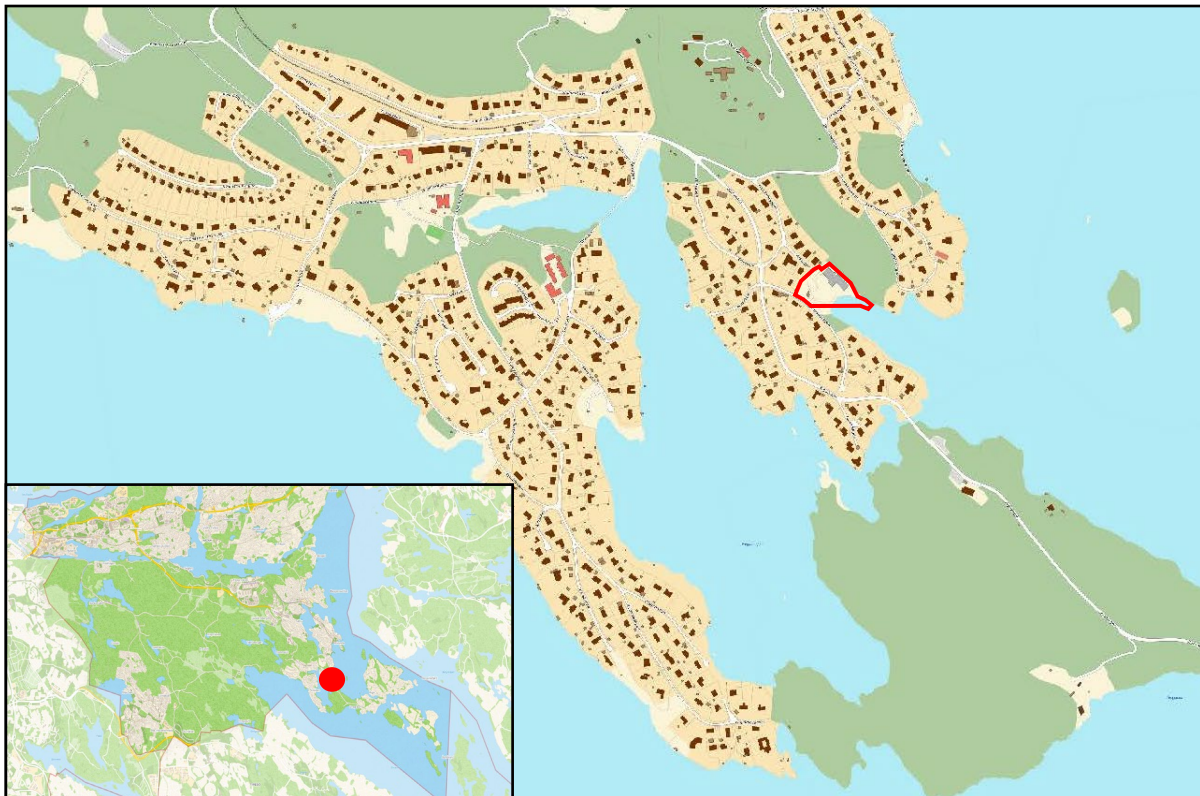


STARTPROMEMORIA JAKTVARVET

KFKS 2019/814
KFKS 2019/768
Projekt 93102655
Utökat förfarande

Jaktvarvet

Stadsbyggnadsprojekt för Jaktvarvet,
fastigheten Solsidan 52:1 med flera, Jaktvarvsvägen 5 i Saltsjöbaden



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

I 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.

Den 15 maj 2016 fick Genova Baggensfjärden Fastigheter ett positivt planbesked för att möjliggöra uppförandet av bostadshus inom fastigheten Solsidan 52:1 som idag består av varvsverksamhet. Varvsverksamheten förbereds för en avveckling. Av beslutet 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 spillvattenledning och ytor som kan behövas för dagvattenhantering.

Vid tiden för planbeskedet 2016 gällde översiktsplanen från 2012. I nu gällande översiktsplan från 2018 har beskrivningen omformulerats och ändrats något. I översiktsplanen från 2018 beskrivs att området har en småskalig bebyggelse med låg exploateringsgrad som i huvudsak bör behållas. Inriktningen bör vara en bebyggelsehöjd på högst två våningar, men enstaka högre hus kan vara möjliga i vissa lägen. I planbeskedet har sökandens önskemål varit att få uppföra bostäder i fler än två våningar.

Då projektet innehåller kommunal mark kommer det att bedrivas som ett stadsbyggnadsprojekt. Då projektet bedöms vara av betydande intresse för allmänheten samt kan komma att avvika från översiktsplanens beskrivning av gles blandad bebyggelse, ska planarbetet bedrivas med ett så kallat utökat planförfarande. Om det visar sig att genomförandet av planen medför en betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Andra särskilt viktiga planeringsförutsättningar att beakta i planarbetet är Nacka kommuns kustprogram, kulturmiljöprogram, dagvattenstrategi, strategi för miljö- och klimatambitioner samt stadsbyggnadsstrategi att planera, förvalta och utveckla den gröna och blå strukturen. Strandskyddet ska återigen upphävas och vattenverksamhet kan behöva hanteras.

Detaljplanens framtagande och dess genomförande ska bekostas av exploatören. Exploatörerna ska erlægga 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.

Kommunen kommer både ta fram en kommunikationsplan och arbeta med aktiviteter inom Konsten att skapa stad under stadsutvecklingens olika faser.

Preliminär tidsplan för antagandet av detaljplanen är kvartal 3 2022, byggstart kvartal 2 2023, inflyttning kvartal 4 2025, projektavslut kvartal 4 2027.

2 Bakgrund

Planenheten mottog den 4 februari 2016 en begäran om planbesked för fastigheten Solsidan 52:1 i södra Saltsjöbaden. Fastighetsägaren ville genom planändring möjliggöra uppförandet av flerbostadshus i tre till fem våningar inom fastigheten för varvsverksamhet.

Varvsverksamheten förbereds för en avveckling, men ytor används för båtuppställning under vintertid. Den 15 maj 2016 beslutade miljö- och stadsbyggnadsnämnden att det är lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess och att det under planarbetet bör prövas om planområdet ska utökas på omgivande mark och även gå ut i vattnet för att möjliggöra bryggor.

3 Syfte och mål

3.1 Syfte

Projektets syfte är att möjliggöra en ny småskalig bostadsbebyggelse i södra Saltsjöbaden. Syftet är även att pröva om planområdet ska utökas på omgivande mark och även gå ut i vattnet för att möjliggöra bryggor. Projektet har bäring på Nacka kommuns stadsbyggnadsstrategi att planera, förvalta och utveckla den gröna och blå strukturen.

3.2 Mål

3.2.1 Projektmål

Projektets mål bedöms vara:

- Möjliggöra byggrätter i gles blandad bebyggelse.
- Säkerställa god infrastruktur till och inom området.
- Förbättra tillgängligheten till och inom grön- och vattenområden.
- Genomföra projektet med ekonomi i balans.

Mål kan komma att revideras och nya uppstå under planprocessen.

3.2.2 Strategi för miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka

En strategi för miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka har trätt i kraft den 1 januari 2020. Av Kommunstyrelsens antagandebeslut, § 178, 3 juni 2019, framgår att en genomförandeplan ska tas fram som beskriver hur strategin praktiskt ska genomföras samt hur uppföljningen ska ske. Genomförandeplanen planeras att godkännas av projektets styrgrupp under våren 2020.

Kommunen och byggaktören ska komma överens om både projektspecifika mål för strategins sex inriktningar, och hur projektet ska arbeta för att nå målen samt vem som ansvarar för genomförandet av dem. Nedan beskrivs inriktningarna, kommunens förslag på ambitioner för projektet samt de indikatorer som kan användas vid uppföljning. Förslaget vidareutvecklas i det kommande planarbetet.

1. Tillgängliga och utvecklade park- och naturområden

Ambition: Tillgång och tillgänglighet till natur och vatten ska vara god där bostäder planeras och uppförs.

Indikator: Allmänheten har god tillgänglighet till Svartviken. Även tillgängligheten till Gråberget och dess skog har förbättrats något, dock med hänsyn till att det ligger inom område med riksintresse för kulturmiljövården.

2. Hållbart resande och mobilitet

Ambition: Nya bostäder ska ha god kollektivtrafikförsörjning. Trafiksystemet ska vara utformat för att stödja resor till fots eller med cykel och det ska vara lätt att byta mellan olika trafikslag.

Indikator: Det finns gång- och cykelbanor till befintlig kollektivtrafik. Befintlig busshållplats ligger cirka 130 meter från det planerade bostadsområdet. Saltsjöbanans ändstation Solsidan ligger cirka 800 meter bort.

3. Energieffektivt, attraktivt och sunt byggande.

Ambition: Stadsbyggandet i Nacka ska präglas av låg energianvändning, goda materialval och bra inomhusmiljö. Bland annat via insatser för att energieffektivisera bostäder och lokaler vid ny- och ombyggnation.

Indikator: Träprodukter kommer från hållbart skogsbruk Målsättning: FSC-/PEFC-märkt trä.

4. Hållbar hantering av vatten i bebyggelsen.

Ambition: Genom gestaltning skapas hållbara dagvattenlösningar som även bidrar till att fastigheter och närmiljöer får ett rikare växt- och djurliv.

Indikator: Det finns väl gestaltade och hållbara dagvattenlösningar såsom grönska på mark- och gårdsbjälklag, på byggnader, buskar och träd, vattenytor.

5. Hållbar avfallshantering och återbruk.

Ambition: Tidigt i planeringsarbetet beskrivs hur avfall tas om hand och hur transport av olika avfallsfraktioner planeras att ske.

Indikator: I miljörummen finns även särskilda platser/behållare för återvinning av textil och föremål till återbruk.

6. Anpassning framtida klimat.

Ambition: Vid planläggning beaktas risk för översvämningar, höjt havsvattenstånd, bränder, skred, ras och extrema väder som till exempel storm eller värmeböljor till följd av klimatförändringar.

Indikator: Fastigheten ligger lågt och det finns lågpunkter inom planområdet som riskerar översvämning redan idag. Höjdsättning av kvarteret har gjorts så att dagvatten kan avledas på markytan vid extremregn då ledningsnätet är fullt. Avvattningen sker mot omgivande mark, gaturum och vatten.

3.2.3 Uppföljning av mål

Projekt- och miljömålen ska följas upp och rapporteras årligen i en projektrapport.

4 Förutsättningar

4.1.1 Markägoförhållanden

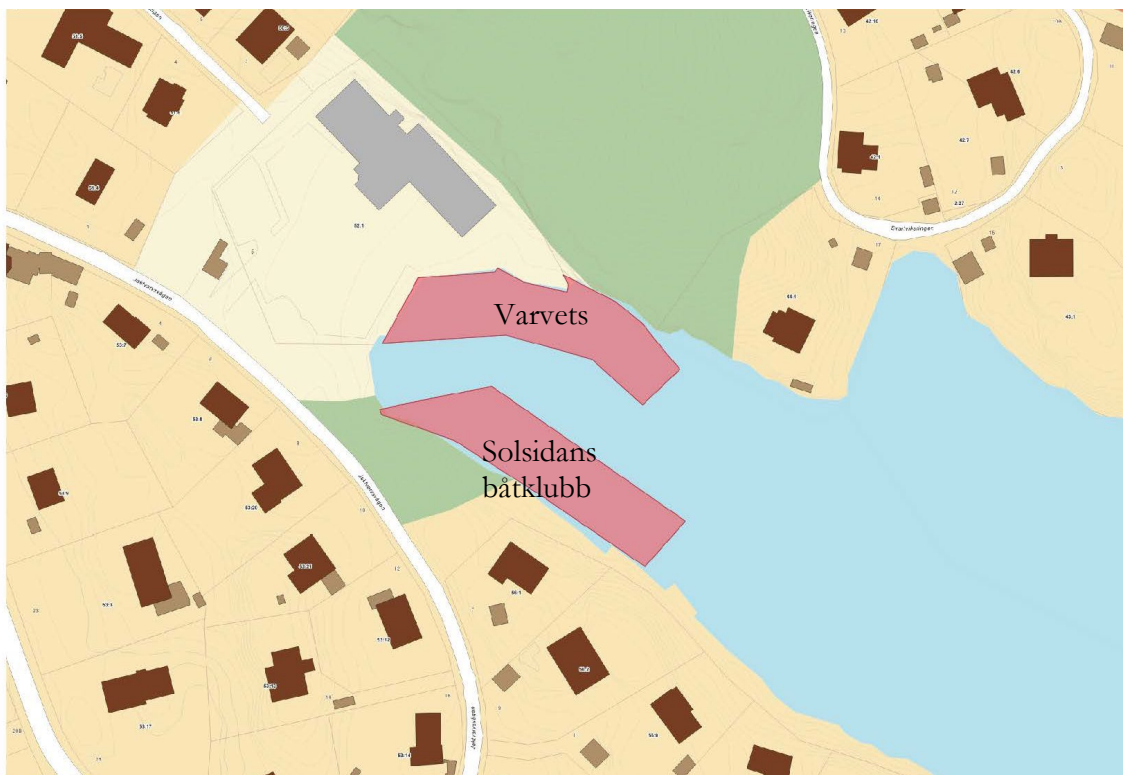
Solsidan 52:1 ägs av Genova Baggensfjärden Fastigheter AB och omfattar 6470 kvadratmeter. Fastigheten ligger längst in i Svartviken, på Jaktvarvsvägen 5. Angränsande mark ägs av Nacka kommun. Närområdet består av villabebyggelse på privatägda fastigheter.

4.1.2 Markanvändning

Gällande detaljplan anger användningsområde för småindustri på den privata marken och naturpark och plantering på kommunal allmän plats. Småindustrin utgörs av varvsverksamhet, där befintlig bebyggelse består av två båthallar samt cirka 150 uppställningsplatser för småbåtar på land. På den kommunala marken, mellan varvsfastigheten och villafastigheterna i väster, finns en pumpstation med två spillvattenledningar som leder ut i Svartviken och vidare till Svartviksringen.

4.1.3 Arrenden

Det finns två arrenden inom området, båda för småbåtsbryggor. Det ena, som arrenderas av varvet, ligger i det norra vattenområdet. Det andra ligger längs med den kommunala marken på södra sidan av viken. Det arrenderas av Solsidans båtklubb och ska inte påverkas av projektet. Se bild på nästa sida.



Kartan visar de två arrendena (röda fält) intill projektet i Svartviken. Det norra nyttjas av varvet, det södra av Solsidans båtklubb.

4.1.4 Projektområdets preliminära avgränsning

Projektområdet omfattar fastigheten Solsidan 52:1 samt delar av intilliggande kommunal mark och vatten på fastighet Solsidan 2:1. Den kommunala marken utgör ett mindre område mellan varvsfastigheten och villabebyggelsen väster om området. Marken innehåller en pumpstation och spillvattenledningar samt ytor som kan behövas för dagvattenhantering. Det kommunala vattenområdet utgör främst området för varvets småbåtsbryggor. Detaljplaneområdet bedöms inte behöva innefatta Jaktvarvsvägen och Älgövägen, som kommer utgöra tillfartsvägar till området. I huvudsak följer föreslagen plangräns fastighetsgränser och befintlig plangräns. Avgränsningar behöver utredas närmre i det kommande planarbetet.



Flygfoto över området. Preliminärt planområde inringat i rött.

4.2 Planförutsättningar - statliga, regionala och kommunala

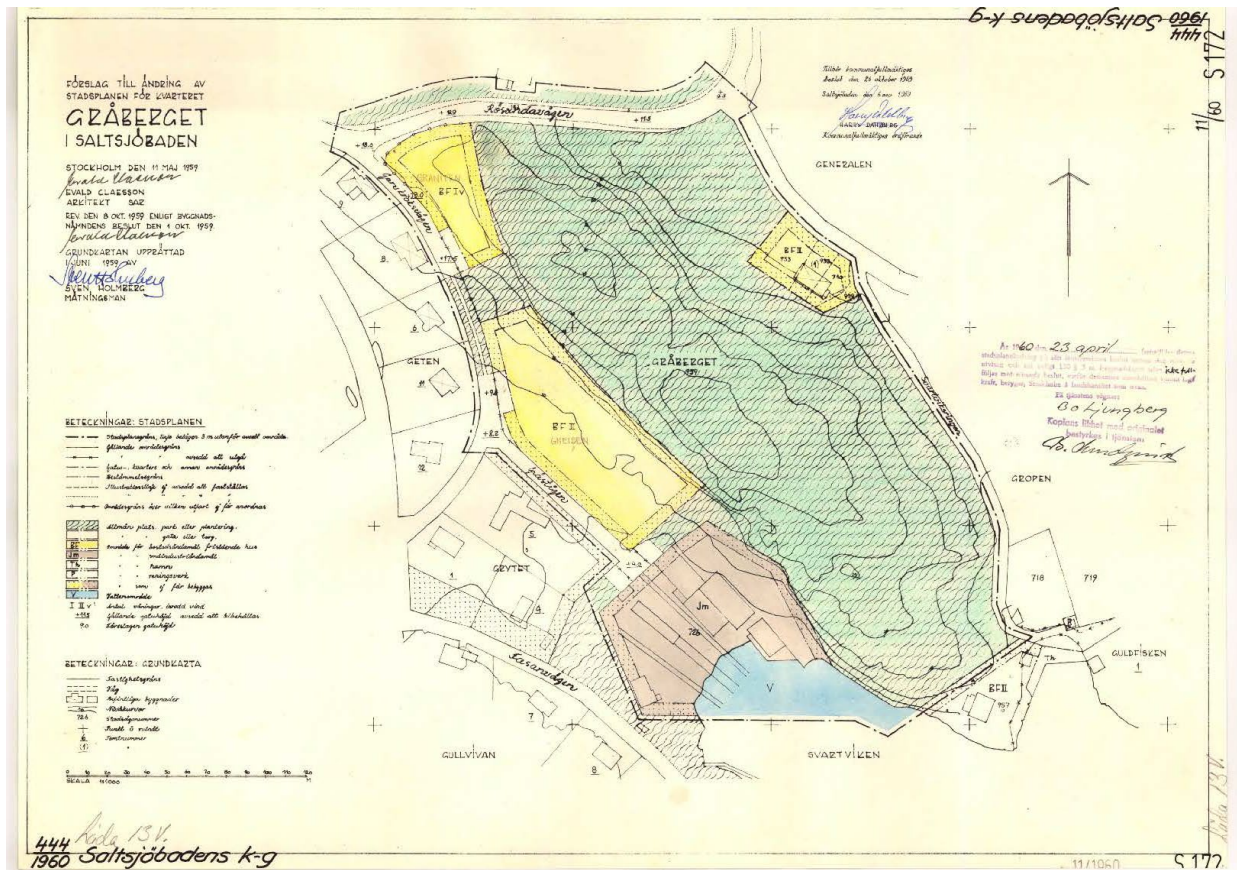
4.2.1 Översiktsplan

Vid tiden för planbeskedet 2016, angavs i då gällande översiktsplan från 2012 att fastigheten är belägen i ett område som är utpekad för småhusbebyggelse (gles, blandad bebyggelse) vilket innebar att en exploateringsgrad mellan 0,1 och 0,5 kunde tillämpas. Enligt översiktsplanen innebar det också att det inom villaområden kan förekomma inslag av mindre flerbostadshus.

Nu när stadsbyggnadsprojektet ska startas gäller översiktsplan från 2018. Beskrivningen av området har omformulerats och ändrats något. Det anges att området och intilliggande områden idag har en låg exploateringsgrad med friliggande småhus, radhus och låga flerbostadshus. Denna karaktär bör i huvudsak bibehållas även om förtätning är möjlig på många håll. Inriktningen bör vara en bebyggelsehöjd på högst två våningar, men att enstaka högre hus kan vara möjliga i vissa lägen.

4.2.2 Stadsplan

Gällande stadsplan S172 från 1960 tillåter småindustriändamål på fastigheten Solsidan 52:1. Direkt norr om fastigheten ligger Gråberget där marken är reglerad som allmän plats, park, plantering. Öster om fastigheten ligger Svartviken där ett parti ligger inom planområdet, reglerat som vattenområde. Utanför projektområdet i nordväst reglerar planen kvartersmark för bostadsändamål, fristående hus. Genomförandetiden har gått ut.



Stadsplan S172

4.2.3 Nacka kommuns kulturmiljöprogram samt angränsande riksintresse för kulturmiljövården

Det har sedan början av 1900-talet varit ett varv på platsen. Emellertid finns inga ursprungliga byggnader kvar. Planområdet ligger inom ett område, Saltsjöbaden-Garvkroken, som är utpekad i kulturmiljöprogrammet. Det innebär att hänsyn bör tas till den befintliga bebyggelsemiljön och den omkringliggande miljön vid exploatering. Ny bebyggelse ska placeras och anpassas till befintlig struktur. I norr gränsar även området till riksintresse för kulturmiljövården som avser Saltsjöbaden, där bland annat Gråberget och skogen ingår.

4.2.4 Nacka kommuns kustprogram

Kustprogrammet rekommenderar att befintliga varv i kommunen ska värnas och utvecklas. Då det har det skett en utökning av Saltsjö Pir och planer pågår för utökning av Skutvikens varv bedöms behovet av varv och båtplatser i kommunen vara tillgodosett och en ändrad markanvändning vid Jaktvarvet kan prövas.

4.2.5 Nacka kommuns dagvattenstrategi

Dagvattenstrategin tydliggör kommunens och VA-huvudmannens gemensamma vägval för att stödja utvecklingen av en hållbar dagvattenhantering och klimatanpassning. Dokumentet gäller för samtliga åtgärder under kommunens inverkan som berör dagvattenhantering, god vattenstatus och översvämningsskydd.

4.2.6 Lokalt åtgärdsprogram för Baggensfjärden

Ett förslag på åtgärdsprogram för Baggensfjärden håller på att tas fram. I programmet pekas området vid Jaktvarvet ut som en lämplig plats för placering av en dagvattendamm som ska rena dagvattnet från befintlig bebyggelse.

4.2.7 Nacka kommuns stadsbyggnadsstrategi att planera, förvalta och utveckla den gröna och blå strukturen

Strategin anger att tillgängligheten bör förbättras till och inom grön- och vattenområden genom tydlig vägvisning, attraktiva stråk och entréer till naturen. Ett delmål i projektet är att säkerställa allmänhetens tillgänglighet till Svartviken. Det kan även undersökas om det går att förbättra tillgängligheten till Gråberget, dock med hänsyn till att berget ligger inom område med riksintresse för kulturmiljövården.

4.2.8 Länsstyrelsens rekommendationer gällande översvämning

Länsstyrelsen har tagit fram rekommendationer för hantering av översvämning till följd av skyfall, dels för lägsta grundläggningsnivå längs Östersjökusten i Stockholms län, dels med hänsyn till risken för översvämning och havsytanivåhöjning.

4.2.9 Vattenverksamhet

De förändringar som genomförandet av projektet innebär kan kräva anmälan och tillstånd för vattenverksamhet hos Länsstyrelsen eller Mark- och miljödomstolen.

4.2.10 Strandskydd

Strandskyddet är upphävt inom området och hundra meter ut i vattnet. Emellertid återinträder strandskyddet vid upprättande av ny detaljplan. Strandskyddet behöver därför upphävas igen i samband med upprättandet av den nya detaljplanen.

4.2.11 Nackas avfallsplan

Nacka kommuns Avfallsplan 2020 beskriver hur Nacka kommun ska arbeta med avfallshanteringen fram till år 2020. Syftet med planen är att minska mängden avfall och avfallens miljöpåverkan, och samtidigt öka servicegraden och tillgängligheten till avfallshantering för både privatpersoner och företag.

4.2.12 Belysning i Nacka

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer och förhållningssätt för offentlig belysning i Nacka. Dessa kan även tillämpas för kvartersmark. Riktlinjerna berör bland annat kustmiljö, kulturmiljö och gles blandad bebyggelse.

4.2.13 Rekommenderade parkeringstal för bostäder i Nacka

Nacka kommun har tagit fram en modell för beräkning av parkeringsbehov för flerbostadshus, parkeringstal för övriga boendeformer samt för cykel. Förutsättningarna kan komma att revideras och nya uppstå under planprocessen.

5 Utförande

5.1 Stadsbyggnadsprojekt

Då projektet innehåller kommunal mark och allmän plats kommer det att bedrivas som ett stadsbyggnadsprojekt.

5.2 Detaljplan

Då projektet kan vara av betydande intresse för allmänheten samt kan komma att avvika från översiktsplanens beskrivning av gles blandad bebyggelse, ska planarbetet genomföras med ett utökat planförfarande. En behovsbedömning ska utföras för att utreda om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Inom planarbetet ska vissa frågor utredas för att undersöka markens och vattnets lämplighet för projektet. Bland annat följande:

- Bostadshusens höjder, placering, täthet, gestaltning och byggnadsteknik.
- Bostadshusens anpassning till platsens och omgivningens karaktär.
- Bostadshusens anpassning med hänsyn till kulturmiljöprogrammet samt angränsande riksintresse för kulturmiljövården.
- Infrastruktur, tillgänglighet och parkering.
- Tillgängligheten till och inom grön- och vattenområden.
- Upphävande av strandskydd.
- Vattenverksamhet.
- Mark- och vattenföroreningar.
- Försurning av recipient.
- Dagvattenhantering, översvämning.
- Dagvatten-, vatten- och spillvattenledningar.
- El, tele, fiber.
- Risk och störningar.
- Avfallshantering.
- Arrenden, servitut, rättigheter.

5.3 Utbyggnad

Vid behov kommer de allmänna anläggningarna som vägar, park och VA-anläggningarna i anslutning till projektet att rustas upp. Jaktvarsvägen anpassas till de nya förutsättningarna. Även trafiksituationen vid korsningen Jaktvarsvägen och Älgövägen kommer att ses över. Det är i så fall kommunen som bygger de allmänna anläggningarna. Kommunen kommer att handla upp projektör för att ta fram förfrågningsunderlag. Utifrån förfrågningsunderlaget handlar kommunen också upp en entreprenör för att utföra entreprenaden.

5.4 Konsekvenser för fastighetsägare och boende

Det kan förekomma tillfälliga trafikomläggningar då vägarna, speciellt Jaktvarvsvägen förbättras. Under arbetes gång med upprustning av vägarna och trafikomläggningar kan det förekomma störningar som buller och damm. En omläggning av trafik kan tillfälligtvis förekomma. Vissa fastigheter, där vägar kan komma att breddas kan påverkas av marklösen. Det innebär att kommunen löser in ett mindre område som behövs för vägens utbyggnad och ersätter fastighetsägaren för detta. Under utbyggnaden av Jaktvarvet kan det eventuellt komma att innebära en begränsad tillgänglighet till den lekplats som ligger 200 meter söder om den. Om marklösen behövs för att bredda vägarna kommer planområdet att utökas för att planlägga berörd mark som allmän platsmark.

5.5 Rättsligt genomförande

I det fall eventuella marköverföringar och rättigheter behöver tillskapas kommer dessa att regleras antingen genom överenskommelser i exploateringsavtal, överenskommelse om fastighetsreglering, servitutsavtal etcetera eller genom fastighetsbildning genom lantmäteriförrättning. Samtidigt med detaljplanen pågår arbete med förhandling av exploateringsavtal. Exploateringsavtalet beskriver skyldigheter och åligganden i detalj för exploatören och kommunen. Exploateringsavtalet antages samtidigt som detaljplanen i kommunfullmäktige.

5.6 Konsten att skapa stad

Invånare och andra som verkar i området ska ges tillfälle att vara delaktiga när området utvecklas. Med kommunikationsinsatser och andra aktiviteter vill kommunen uppmuntra engagemang, nyfikenhet och medskapande under projektets gång. Syftet är att skapa en attraktiv och levande plats där människor trivs och mår bra, både under byggtiden och när det är färdigbyggt.

6 Tidplan

Preliminär tidplan.

Aktivitet	År och kvartal
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

7 Ekonomi

Detaljplanens framtagande och dess genomförande ska bekostas av exploatören. Exploatorerna ska erlagga exploateringsersättning för upprustning och anpassning av allmänna anläggningar. Detaljplaneavtal är upprättat mellan kommunen och fastighetsägaren Genova Baggensfjärden Fastigheter AB för finansiering av detaljplaneskedet. Detaljplaneavtalet omfattar planläggningskostnader inklusive kommunens interna administrativa arbete, dessa kostnader debiteras exploatorerna. För genomförandet av detaljplanen ska en principöverenskommelse och senare ett exploateringsavtal tecknas med exploatören för att reglera ansvar och kostnader i projektet.

7.1 Budget

Budget är ännu inte begärd. Budget kommer att begäras i samband med ramärendet T1 2020. För närvarande finansieras arbetet med medel ur beviljad pott för projekt i tidigt skede. KSSU 2019-11-12 §208, KFKS 2019/814 och KFKS 2019/768, Medel för stadsbyggnadsprojekt i tidigt skede; Jaktvarvet. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att ur tilldelad pott för stadsbyggnadsprojekt i tidigt skede fördela fyra miljoner kronor till stadsbyggnadsprojekt inom exploateringsenheten Nacka. De kostnader som uppkommer för att driva planarbetet kommer att debiteras exploitören enligt undertecknat planavtal.

7.2 Projektkalkyl

Exploatören bekostar kommunens planarbete och utbyggnad av allmänna anläggningar. Eventuella markregleringar kan ge kommunen en markförsäljningsintäkt.

7.3 Finansiering

Exploatören bekostar alla bostäder och anläggningar på kvartersmark och de allmänna anläggningar som måste byggas ut till följd av exploateringen. Kostnader för allmänna anläggningar betalas med en exploateringsersättning. Exploatören ska även bekosta åtgärder på Älgövägen som föranleds av exploateringen. Kommunen undersöker och säkerställer att de behov som finns i området gällande arrenden, servitut och gemensamhetsanläggningar regleras. Exploatören bekostar inrättandet av eventuella arrenden, servitut och gemensamhetsanläggningar.

7.4 Driftskostnader för allmänna anläggningar

En framtida ökning av drift och underhållskostnaderna kan komma att ske då gatans sträckning är densamma men ska byggas om. Nya ledningar medför att drift- och underhållskostnaderna ökar. Driftkostnader kommer att beräknas då ombyggnation av befintliga och tillkommande anläggningar har projekterats.

8 Risker

De tre största riskerna med projektet som kan ge ökade kostnader och en försening bedöms vara;

- Anpassning av den nya bebyggelsen till omgivningens karaktär såsom befintlig småskalig bebyggelse, topografi samt mark- och vattenförhållanden i övrigt.
- Svårigheter att hantera dagvatten och förändring av havsyttnivån i ett så pass vattennära läge kan försvåra projektets genomförande, liksom hanteringen av de förväntade föroreningarna från varvsverksamheten.
- Överklagande av detaljplanen, vilket medför förseningar och därmed fördröjningar i projektet.

9 Kommunikation

En kommunikationsplan ska tas fram för projektet. Av den ska framgå bland annat:

- Att i samband med beslut om start-PM ska projektet Jaktvarvet läggas upp på kommunens webbsida.
- Val av kommunikationskanaler för att informera om vad som händer i projektet och skapa dialog med medborgare.
- Hur projektet ska samverka med andra aktörers aktiviteter och på andra arenor
- Former för samarbete med Genova rörande dialog med närboende och intresserade vid behov.

10 Rapportering

10.1 Avslut och överlämnande

Efter avslutad entreprenad utses en besiktningsman. Besiktningsmannens uppgift är att se till att arbetet blir utfört enligt beställarens handlingar. Beställaren ska få det som beställts. Kommunens enhet för offentlig utemiljö tar över de kommunala anläggningarna först när slutbesiktningen är godkänd och driftöverlämning skett. Därefter kommer kommunen att sköta och underhålla anläggningarna. Det formella projektavslutet utgörs av en slutrapport. Projektledaren ansvarar för att slutrapport upprättas och därefter beslutas av kommunstyrelsen.

Lena Hall
Biträdande enhetschef
Exploateringsenheten Nacka

Angela Jonasson
Biträdande enhetschef
Planenheten

Björn Bandmann
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka

Åsa Dahlgren
Delprojektledare plan
Planenheten