

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

2022-05-24

TJÄNSTESKRIVELSE

KFKS 2019/814

Utökat förfarande

Information inför 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 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.

Varvsverksamheten nås idag via infart från Jaktvarvsvägen i söder. I nordväst gränsar planområdet till Gråstigen som idag är en mindre återvändsgata. Planförslaget innebär att ett nytt gatunät skapas genom att Jaktvarvsvägen kopplas ihop med Gråstigen. Genom att koppla ihop områdena så innebär det att ”vändplanen” vid Gråstigen inte längre behövs och att det blir tydligare struktur som underlättar för exempelvis avfallshantering med flera. Gatan planeras som en gångfartsgata för att skapa trygghet och kopplas i söder ihop med kajområdet i söder. Kajområdet utgår från ett befintligt byggområde precis utanför planområdet i söder och går genom planområdet till Gråberget i norr. Kajområdet avses inte förses med motortrafik utan är

endast för gångtrafikanter. Båda anläggningarna planeras som allmän plats där kommunen är huvudman.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen då området kompletterar befintligt bostadsområde med småhus i form av radhus och parhus i två till tre våningar. Att bebygga varvsverksamheten innebär dock att detaljplanen går frångår kustprogrammet som rekommenderar att befintliga varv i kommunen ska värnas och utvecklas. Detta kommer innebära en negativ påverkan på tillgången till varv och båtuppläggningsplatser. Båtbryggan inom föreslaget planområde kommer dock att finnas kvar och med ett genomförande av planförslaget så förbättras tillgången till vattenområdet för allmänheten, då varvsområdet tidigare var avgränsat fysiskt med stängsel och endast till för de som nyttjade båt- och varvsverksamheten.

Planarbetet bekostas av exploatören och regleras i planavtal. För genomförandet av detaljplanen tecknas ett exploateringsavtal. I avtalet regleras finansieringen samt exploatörens övriga skyldigheter gentemot kommunen. Exploatören kommer att bekosta utbyggnad av allmänna anläggningar. Kommunen ansvarar för driften och underhållet av de kommunala gatorna och kajområdet.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

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 och villabebyggelse med tillhörande lummiga trädgårdar i väster och omfattar en varvsverksamhet med tillhörande asfalterade båtuppläggningsplatser för cirka 150 båtar. Varvet har funnits på platsen sedan början av 1900-talet men har inga av sina ursprungliga byggnader kvar. Planen omfattar också delar av ett vattenområde med båtplatser vid en privat brygga belägen på kommunens vatten. Varvsområdet är idag omringat av ett staket som hindrar allmänheten att ta sig ner till vattnet.

Detaljplanen syftar till att bidra till bostadsförsörjningen genom att möjliggöra för en ny småskalig bostadsbebyggelse med god gestaltning i en attraktiv miljö i södra Saltsjöbaden. Vidare är syftet med planen att tillgängliggöra den idag svåråtkomliga fastigheten för allmänheten med möjlighet till vattenkontakt. Detaljplanen avser också koppla an till befintlig gatustruktur väster om planområdet och på så sätt förbättra strukturen och rörelsemönster mellan befintliga anläggningar samtidigt som det öppnar upp nya siktlinjer.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för samråd under juni till september 2022. För att ge goda möjligheter för närboende, allmänhet och remissinstanser att

delta i processen, trots sommarledighet, planeras en längre samrådstid än normalt. Samrådstiden planeras förlängas från den lagstadgade minimitiden om 3 veckor till 12 veckor.

Förutsättningar

Den 8 juni 2016 fick Genova Baggensfjärden Fastigheter ett positivt planbesked för att möjliggöra uppförandet av bostadshus inom fastigheten Solsidan 52:1. Till planbeskedet 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. Planenheten gjorde bedömningen 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 allmänna gröna ytor. Vid tiden för planbeskedet, angavs då i gällande översiktsplan från 2012 att fastigheten är belägen i ett område som är utpekad för småhusbebyggelse (gles, blandad bebyggelse) med möjligt för inslag av flerbostadshus. Planförslaget som hade lämnats in omfattade ett tätbebyggt område om cirka 7000 kvm BTA med cirka 70 bostäder om 2 till 5 våningar.

Den 30 mars 2020 fattade kommunstyrelsen beslut om att anta start-PM för stadsbyggnadsprojektet Jaktvarvet i Saltsjöbaden. Till dess hade en ny översiktsplan tagits fram där beskrivningen för området omformulerats och ändrats något. Översiktsplanen från 2018 beskriver att området ska utformas som en småskalig bebyggelse med en bebyggelsehöjd på högst två våningar, men enstaka högre hus kan vara möjliga i vissa lägen. De förändrade förutsättningarna för fastigheten innebar att en översyn av projektet gjordes där bland annat en medborgardialog upprättades av exploitören. Översynen medförde i en bearbetning av projektet som landade i en lägre bebyggelse om 2 till 3 våningar och en lägre exploateringsgrad om cirka 26 bostäder. Projektet är efter omarbetningen förenlig med både översiktsplanen och andra särskilt viktiga planeringsförutsättningar så som Nacka kommuns kulturmiljöprogram, dagvattenstrategi, strategi för miljö- och klimatambitioner samt stadsbyggnadsstrategi att planera, förvalta och utveckla den gröna och blå strukturen. Omtaget som översynen innebar, med anpassning till omgivning i skala, struktur och gestaltning, har dock varit bidragande till att projektet har försenats utifrån den satta tidsplanen sedan planstart.

Planförslaget

Planförslaget föreslår nybyggnation i form av 26 parhus och radhus inom Solsidan 52:1. Detta innebär att de två befintliga industribyggnader/båthallar inom Solsidan 52:1 rivs. Den föreslagna bebyggelsen är utformad för att skapa genomsiktighet/rum mellan husen, förstärka siktlinjer och fånga upp utsikter. Mellan husen skapas rum av gröna förgårdar och gångvägar som ger trygghet och plats för lek.



Figur 1. Övergripande situationsplan för planområdet, föreslagna nya byggnader i grått, ljusgrå yta motsvarar den nya gatan.

Utformningen av den föreslagna bebyggelsen regleras genom gestaltungsprinciper, bestämmelser om byggnadshöjd och utgår från fyra gestaltningstyper med varierande uttryck, formspråk, planlösningar, takutformning och färg. Utformningen av respektive byggnadstyp regleras med gestaltungsbestämmelser som anger inriktningen av de nya byggnadernas formspråk. Samtliga hus har en materialpalett som utgår från olika nyanser av grå, bortsatt från föreslagen byggnadstyp i tegel som utformas med jordfärgad nyans.

Detaljplanen avser koppla ihop gatorna Jaktvarvsvägen och Gråstigen. Detta för att koppla an till den befintliga strukturen och förbättra områdets rörelsemönster och siktlinjer. Det nya gatunätet ger en genare koppling till omkringliggande fastigheter, för samtliga trafikslag. Det befintliga gatunätet utanför planområdet har idag kommunalt huvudmannaskap och är planlagt som allmän plats. Gatans placering och utformning innebär att "vändplanen" vid Gråstigen inte längre behövs och att det blir tydligare och underlättar för exempelvis avfallshandling med flera. Det blir också en säkrare miljö då fordon inte behöver backa eller vända i slutet av Gråstigen. Gatan regleras som gångfartskarta vilket innebär att hastigheten blir på gåendes villkor. Den utformas för att upplevas tryggt och säkert för samtliga trafikanter samt lekande barn inom området. Planförslaget kommer att innebära en ökad trafik i området och den nya sträckningen kommer att till viss del att påverka de boende på Gråstigen negativt genom att framtida boende inom

planområdet kommer att trafikera Gråstigen. Till granskningen kommer projektet att se över olika lösningar så som enkelriktad väg eller utfartsförbud till Gråstigen för att påverkan ska bli så liten som möjligt.

Ytan närmast Svartviken utformas som gångområde i form av en kaj med möjlighet för allmänheten att ta sig till vattnet och till den befintliga bryggan från flera håll och inbjuder till möten och uppehåll. Gångområdet planeras knytas an till den befintliga bryggan och gångvägen i söder, precis utanför planens område, till den befintliga bryggan invid Gråberget. I och med att området idag är instängslat och inte lämpligt för barn bidrar planen med positiva effekter för hela området. Både i form av rörelse och med planerad vattenkontakt. Gångområdet regleras i detaljplanen som *gång*, som innebär att gångtrafiken särskiljs från övriga trafik användningar. Ett område utanför varvsverksamheten planeras som parkering som kan nyttjas av gäster och båtägare.



Illustrationsbild från vattnet, framtagen av CJ Studio (april 2022)

En miljöteknisk undersökning påvisat höga halter av föroreningar på marken inom Solsidan 52:1 och i bottenområde i vattnet på Solsidan 2:1. De bedöms preliminärt kunna utgöra en risk för människa och miljö. I detaljplanen regleras därmed förorenad mark på plankartan med en planbestämmelse som säkerställer att bygglov respektive marklov inte får ges för schaktning förrän tillsynsmyndigheten har godkänt avhjälpningsåtgärder avseende markföroreningar. Miljörisk och kostnad att sanera de förorenade sedimenten är omfattande. Förslaget är utformat att inte uppmuntra till bad och båtverksamhet nära sedimenten i Svartviken då de anses utgöra en hälsorisk vid bad. Som en konsekvens av detta utformas strandzonen på ett sätt som gör att miljön inte främjar bad med en hög kajkant utan badbryggor. Inte heller föreslås ytterligare bryggor och båtplatser då båttrafik kan – i de grundare områdena - leda till grumling och

spredande av de förorenade sedimenten. När varvsverksamheten försvinner bedöms dock antalet båtrörelser minska jämfört med idag.

Att lägga ner varvsverksamheten går dock mot rekommendationerna i kustprogrammet som förordar att befintliga varv i kommunen ska värnas och utvecklas, vilket kommer innebära en negativ påverkan på tillgången till varv och båtuppläggningsplatser. Småbåtsbryggan i planområdets nordöstra del kommer att finnas kvar, vilket innebär att antal byggplatser kommer att vara desamma. Det är kommunen som arrenderar ut bryggan. Planen möjliggör också för att en parkeringsplats för besökare/båtägare kan anläggas vid infarten till bostadsområdet.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Fastigheten är 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.

Planförslaget möjliggör för en mer öppen och tydlig struktur med framkomlighet 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.

Tidplan

Samråd	juni-september 2022
Granskning	kvartal 1 2023
Antagande i kommunfullmäktige	kvartal 3 2023
Laga kraft tidigast*	kvartal 3 2023-kvartal 4 2023

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

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 till granskningsskedet. Detaljplanen leder till att det flyttar 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

Ett av de områden som barnkonventionen anger som särskilt viktigt för barn är; Boende, hälsa, fritid och utbildning. Den föreslagna bebyggelsen är placerad längs den nya gatan där rörelser

sker i blandtrafik mellan gående, cyklister och motorfordon på en 5 meter bred. Med hänsyn till gatans smala bredd och närheten till de planerade radhusen antas hastigheten inom området bli låg och det bedöms inte finnas behov av extra trafiksäkerhetshöjande åtgärder för gatan då den utgör gångfartsområde.

Möjlighet till rekreation finns främst i omkringliggande natur- och skogsområden samt på/i anslutning till vattnet. Någon allmän lekplats finns inte i området, men 200 meter bort finns en större lekplats.

Idag är varvsverksamheten omringat av ett staket som hindrar allmänheten att ta sig ner till vattnet. Möjlighet till vattenkontakt finns delvis utanför området men är inte tillgänglighetsanpassad på grund av höjdskillnader. Vidare är Solsidan 52:1 en industrifastighet vilket innebär att den inte är lämplig för barn eller allmänhet att röra sig fritt inom

Området ligger cirka 130 meter från närmaste busshållplats vilket gör att äldre barn själva kan ta sig till bussen och sedan ta sig vidare till Saltsjöbanan och vidare genom Nacka. Nära planområdet finns även ett lokalt cykelstråk som är förbundet med huvudcykelnätet.

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.

Planenheten

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka
Planenheten

Emilie Skoglund
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 type="checkbox"/>	Detaljplan, samråd		MSN	Information om 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			

