

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Samrådsyttrande – detaljplan för Jaktvarvet, fastigheten Solsidan 52:1 med flera, Jaktvarvsvägen 5 i Saltsjöbaden

Natur- och trafiknämnden är positiv till detaljplanen som både möjliggör för nya bostäder och innebär en förbättrad tillgänglighet för allmänheten i området. Nämnden framför följande synpunkter:

Park

Naturvärdena längst med stranden och i viken behöver utredas ytterligare till granskningen för att säkerställa planens genomförbarhet (att naturvärden inte påverkas negativt).

De ytor som har planbestämmelsen natur sköts idag som högvuxet gräs. Natur- och trafiknämnden föreslår att planbestämmelsen för dessa ytor blir park, vilket ger en större flexibilitet i skötseln och till exempel möjliggör för fortsatt klippning.

Konstruktion

Konstruktionen av allmän plats och kvartersmark ska uppföras oberoende av varandra. Särskilt viktigt är det i anslutning till kaj där byggnaderna behöver ha en egen grundläggning.

Illustrationsplanen visar gemensamhetsanläggningar inom kajområdet och det stämmer inte överens med plankartan där allt är allmän plats. Dokumentet behöver uppdateras till granskningen så att det stämmer överens med plankartan.

Väg

Natur- och trafiknämnden noterar att det är byggrätter i direkt anslutning till den allmänna gatan på flera ställen. Det ger en stor risk för påkörningsincidenter då gatan saknar vägområde. Nämnden anser också att det bör vara minst 2 meter mellan vägområdet och plusmarken för att undvika att komplementbyggnader läggs direkt intill gatan. Alla

byggnader ska kunna skötas från egen fastighet och en placering alltför nära vägen kan även påverka sikten.

Längst samtliga allmänna gångytor och torg ska den fria höjden, 3,5 meter tillgodoses. För körytor där det förekommer tung trafik gäller fri höjd 4,7 meter. Dessa mått behöver anges på plankartan.

Framkomlighet och trafiksäkerhet

Natur och trafiknämnden anser att gatan behöver vara så bred att tillfälliga leveranser, sopbil med mera, kan parkera tillfälligt utan att vägen blockeras. För att säkerställa detta önskar nämnden att underlaget kompletteras med en vägsektion.

Anslutningen mellan allmän gata och kaj behöver utformas på ett sådant sätt att obehöriga fordon inte kan köra in på kajen. Vidare behöver gångvägen som går längst med kajen behöver anslutas hela vägen upp till Jaktvarvsvägen för att säkerställa framkomligheten.

Parkering

Behovet av parkeringsplatser bör utgå från kommunens parkeringstal som anger minst 1,5 platser per bostad vid par/radhus med gemensam parkering. I planbeskrivningen uppges ett snitt om 1,3 platser per bostad. Bilinnehavet i det aktuella området är generellt högt och nämnden ser en risk att den allmänna parkeringen kommer att användas som boendeparkering i stället för att vara till för båtbyggare och andra besökare. Den allmänna parkeringens utbredning behöver utredas vidare så att den får optimal användning med hänsyn till antal platser.

Reglering av gatan

För att begränsa trafikökningen och bibehålla trafikflödena på Gråstigen föreslås i detaljplaneförslaget en trafikreglering som innebär förbud för infart med fordon i gränsen mellan befintliga delen av Gråstigen och den nya gatan. Detta innebär att trafiken bara får köra in till det nya bostadsområdet från Jaktvarvsvägen. En sådan trafikreglering kan vara svår att kontrollera och det finns risk att detta inte efterföljs. Därför menar natur- och trafiknämnden att trafikregleringen på den allmänna vägen genom området behöver detaljstuderas vidare i det fortsatta arbetet.

Det föreslås också att Garvkroksvägen och Gråstigen ska regleras som återvändsgränd. För den regleringen behövs en vändplan/vändmöjlighet vilket inte finns i detaljplanen.

Dagvatten

I dagvattenutredningen står det att hantering av dagvatten från allmän plats ska ske inom kajområdet. Enligt illustrationsplanen blockerar en grönyta avsedd för bland annat dagvattenhantering den del av allmän plats, som är tänkt som anslutning mellan allmän gata och kajområdet. Dagvattenlösningen behöver därför utvecklas till granskningen och inkludera vilken volym som behövs, vilken yta som krävs samt hur lösningen ska



konstrueras, så att såväl dagvattenhantering som tillgänglighet för bland annat skötselfordon säkerställs. Natur- och trafiknämnden vill framhålla att det är olämpligt att dagvattenlösningen ingår i kajkonstruktionen.

Hans Peters
Ordförande
Natur- och trafiknämnden

Poa Hellqvist
Trafik- och fastighetsdirektör
Natur- och trafiknämnden