

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Planbesked för fastigheten Erstavik 25:1 i Fisksätra-Saltsjöbaden

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att det är lämpligt att pröva åtgärden för del av fastigheten Erstavik 25:1 i en planprocess.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked och avser att inleda planarbete för del av fastigheten Erstavik 25:1.

Beslut att anta planförslaget bedöms kunna fattas i kvartal 4 år 2023. 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.

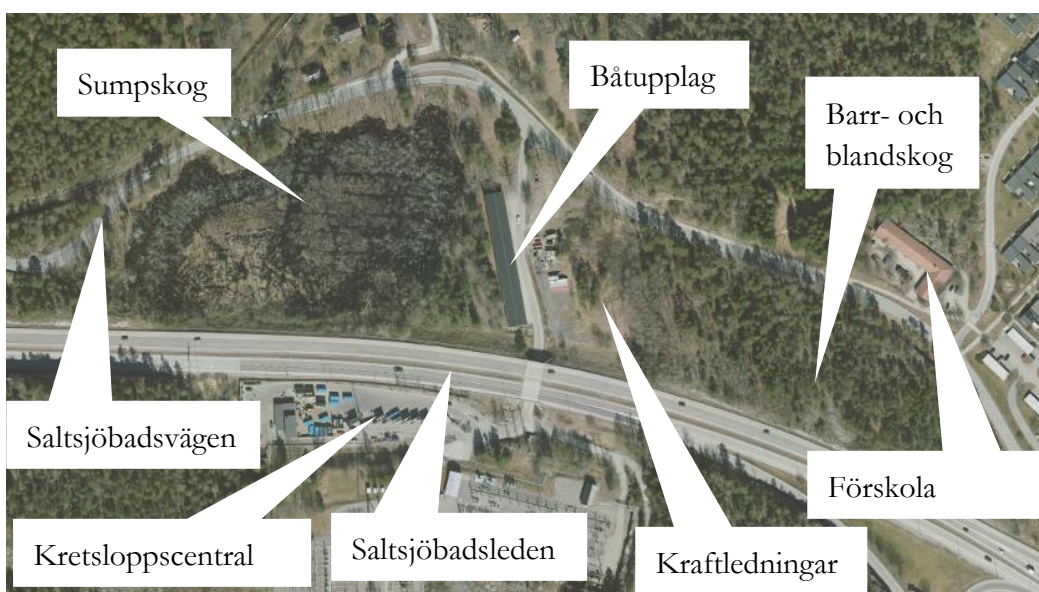
Sammanfattning

Planenheten mottog den 18 februari 2020 en begäran om planbesked för del av fastigheten Erstavik 25:1 och fastigheten Erstavik 26:603. Sökande föreslår ett område med bebyggelse för båtförvaring, sport- och fritidsanläggningar samt andra verksamheter på mark som idag främst utgörs av naturmark. Den del av sökandes förslag som ligger inom den kommunalägda fastigheten Erstavik 26:603 hanteras inte i detta planbesked. Planenheten bedömer att sökandes förslag för fastigheten Erstavik 25:1 är lämpligt att pröva i en planprocess. Förslaget är i enlighet med den markutveckling som föreslås i kommunens översiktsplan och området bedöms lämpligt att utreda för föreslagen markanvändning.

Ärendet

Bakgrund

Planbeskedet omfattar del av den privatägda fastigheten Erstavik 25:1 och i ansökan ingår även den kommunalägda fastigheten Erstavik 26:603. Planbeskedet omfattar mark mellan Saltsjöbadsvägen och Saltsjöbadsleden vid området Östervik, mellan Fisksätra och Drevinge gård. Aktuellt markområde, inklusive den kommunala marken, omfattar cirka 5 hektar (50 000 kvadratmeter) och har höjdskillnader på totalt cirka 27 meter. Den västra delen av markområdet utgörs av en dalgång som avgränsas av slänter med cirka 10 meters höjdskillnad. Den höga vattennivån på platsen bildar ett område med sumpskogskaraktär. Området har förutsättningar för att utgöra habitat för skyddsvärda arter och naturvärden. Öster om sumpskogen höjer sig terrängen och området korsas av en väg som sträcker sig från Saltsjöbadsvägen till en kretsloppscentral belägen söder om Saltsjöbadsleden. I anslutning till vägen står en befintlig byggnad för båtupplag inom aktuellt markområde. Platsen berörs även av luftburna kraftledningar som sträcker sig i nord-sydlig riktning. Den östra delen av aktuellt markområde utgörs av barr- och blandskog som höjer sig åt öster. Norr om aktuellt område ligger förskolan Krabban, belägen på norra sidan om Saltsjöbadsvägen.





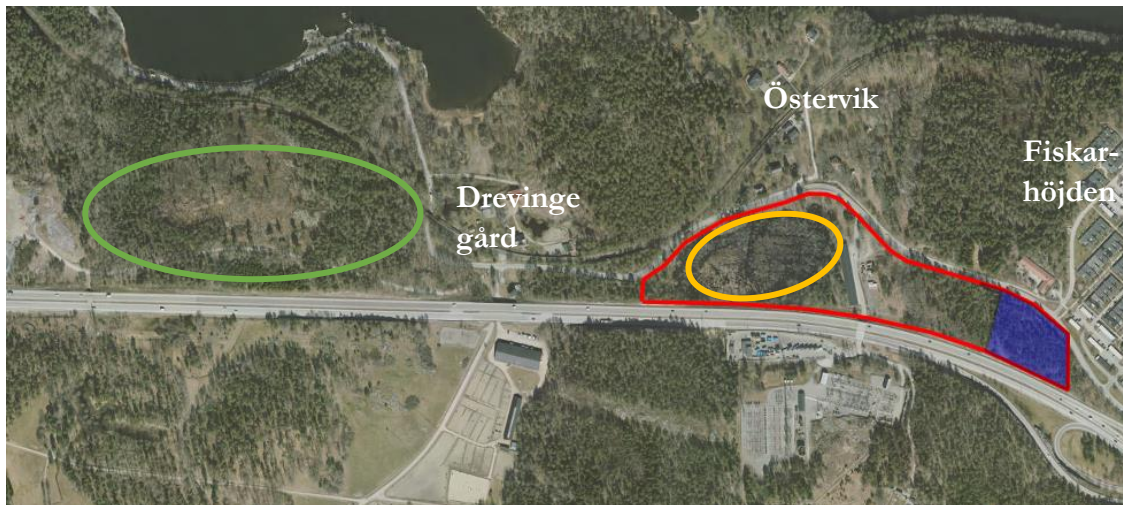
Ortofoto över aktuellt markområde

Kommunens översiktsplan från 2018 anger markanvändningen arbetsplatsområde och tekniska anläggningar för aktuellt markområde. Det anges att naturvärden klass 2 och 3 i form av lövskog, barrskog och sumpskog finns i mindre delar av området. Det finns även mindre områden med ädellövträd inom området. Området berörs av riksintresse för energidistribution i form av befintliga och planerade luftledningar samt riksintresse för Saltsjöbanan. Enligt översiktsplanen kan en zon längs Saltsjöbadsledens norra sida användas för verksamheter. Cirka 100 000 kvadratmeter tomtyta för verksamheter beskrivs kunna rymmas.

Strandskyddet längs med Lännerstasundet är utvidgat vid aktuellt markområde och en mindre del av området, cirka 4000 kvadratmeter mot Saltsjöbadsvägen, omfattas av strandskydd. Aktuellt markområde utgör del av spridningssamband för barr- och blandskog samt ädellövträd. Området avgränsas i söder av Saltsjöbadsleden som utgör en tydlig barriär samt en bullerkälla. Saltsjöbadsleden är även en sekundärled för farliga godstransporter. Saltsjöbanan sträcker sig norr om aktuellt markområde och har bullerpåverkan på området. Även Saltsjöbadsvägen genererar trafikbuller i mer begränsad omfattning.

Marken inom fastighet Erstavik 25:1 är planlöst. Den kommunalägda marken inom aktuellt markområde, Erstavik 26:603, omfattas av stadsplan 228, Förslag till stadsplan för Fisksätraområdet del 6. Stadsplanen beslutades 1971 och genomförandetiden har gått ut. Planen reglerar parkändamål för aktuell fastighet.

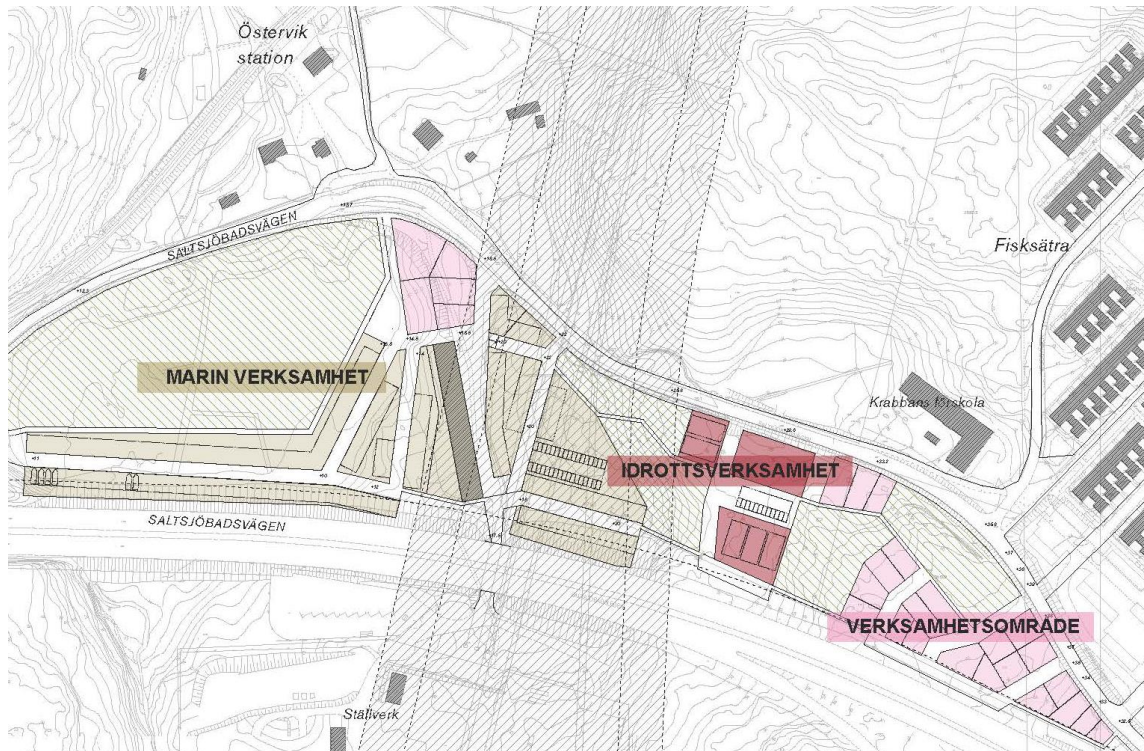
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 12 december 2012 § 354 om positivt planbesked för del av Erstavik 25:1. Beslutet omfattar ett markområde vid Gungviken, beläget mellan Saltsjöbadsleden och Saltsjöbadsvägen, cirka en kilometer väster om aktuellt markområde. Begäran om planbesked avsåg planläggning för båthallar samt eventuell annan verksamhet. Planarbete har inte startats. Under hösten 2018 anmälde Skanska Industrial Solutions AB upplag och krossning av berg inom aktuellt markområde. Skanska har överklagat miljö- och stadsbyggnadsnämndens förbud mot stenkrossen samt Länsstyrelsens dom att verksamheten är tillståndspliktig. I väntan på överprövning i mark- och miljödomstolen är verksamheten fortsatt förbjuden.



Röd markering motsvarar det område inom vilket sökande ansökt om planbesked. Blå yta motsvarar den kommunalägda fastigheten Erstavik 26:603. Grön markering motsvarar ungefärlig plats för tidigare planbesked samt anmälan om stenkross. Gul markering motsvarar ungefärligt område med sumpskogskaraktär.

Sökandes förslag

Planenheten mottog den 18 februari 2020 en begäran om planbesked för rubricerad fastighet. Sökande är Herman Petersen Fideikommiss AB. Efter ansökan följde dialog med sökanden kring utveckling av området samt behovet av kompletterande handlingar. Sökanden inkom med kompletterande handlingar den 29 maj 2020, då ansökan bedömdes komplett. Sökande föreslår ett sammanhängande verksamhetsområde med ytor för marin verksamhet i en del, ytor för fritids- och sportaktiviteter i en del samt ytor för småföretagarverksamhet och andra verksamheter i en del. Marken föreslås disponeras med ytor för marin verksamhet i anslutning till sumpskogsområdet med en areal på 17 200 kvadratmeter effektiv tomtmark. Ytorna för marin verksamhet kan möjliggöra för båtuppläggning, båtförvaring/båthallar samt en möjlig helhetslösning som erbjuder såväl upptagning och sjösättning. På höjden öster om dalgången föreslås fritids- och idrottsverksamhet med en areal på 2900 kvadratmeter effektiv tomtmark. Ett flertal mindre hallar föreslås, inom vilka exempelvis paddel kan bedrivas. Öster om detta föreslås ett verksamhetsområde för lättare industri, lager, kontor och annan verksamhet med en effektiv tomtyta på 7800 kvadratmeter. Verksamheterna i huvudsak är placerad inom den kommunala fastigheten Erstavik 26:603. Vidare föreslås ett mindre verksamhetsområde i anslutning till Saltsjöbadsvägen, vilken ansluts till Saltsjöbadsvägen med en ny gata. Sökanden föreslår även att Saltsjöbadsvägen breddas med en cykelbana på södra sidan om vägen.



Sökandes förslag

Planenhetens bedömning

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

En del av sökandes förslag ligger inom den kommunalägda fastigheten Erstavik 26:603. Den kommunala fastigheten hanteras inte i detta planbesked då kommunen kan initiera planarbete på kommunal mark utan planbesked. Planenheten bedömer att den del av förslaget som omfattar Erstavik 25:1 är lämpligt att pröva i en planprocess.

Förslaget överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan från 2018. Enligt översiktsplanen kan en zon längs Saltsjöbadsledens norra sida användas för verksamheter, vilket är i enlighet med sökandes förslag. Planenheten bedömer att aktuellt markområde är lämpligt att utreda för föreslagna markanvändning. Aktuellt markområde har ett centralt läge i kommunen och kan bidra till efterfrågan på verksamhetslokaler, arbetsplatser, idrottsaktiviteter samt utveckling av båtliv och marin verksamhet. I nuläget finns dock inget behov av en kommunal sporthall på platsen. Delar av aktuellt markområde har ett större avstånd till befintliga bostäder och kan därmed vara lämplig för verksamheter som behöver fläktar eller andra anordningar som genererar buller och andra störningar. Disponering av ytor för olika typ av verksamheter ska vidare utredas under planarbetet.

Då sökandes förslag innebär att befintlig naturmark tas i anspråk ska det i planarbetet studeras hur spridningssamband för barr-, bland- och ädellövskog ska beaktas. Delar av befintlig naturmark kan vara lämplig att bevara. En naturvärdesinventering ska vidare tas fram för att närmare utreda naturvärdena inom området. Lämpligheten i att bebygga och

ändra vattennivån i sumpskogsområdet måste vidare utredas. Det ska även studeras hur dagvatten ska fördröjas och renas när hårdgjorda ytor tillskapas.

I planarbetet ska utredas hur området ska trafikförsörjas samt vilket trafikflöde föreslagen bebyggelse genererar. Detta då Saltsjöbadsvägen har en begränsad kapacitet och hänsyn behöver tas till Krabbans förskola, belägen norr om vägen. Verksamheternas sammansättning samt behovet av eventuella åtgärder längs Saltsjöbadsvägen bör studeras i syfte att skapa en god framkomlighet. Det bör i planarbetet även tas fram en parkeringsutredning för att studera verksamheternas parkeringsbehov.

Planenhetens preliminära bedömning är att förslagen markanvändning är förenlig med riksintresse för Saltsjöbanan samt riksintresse för befintlig och planerad luftledning. Delar av förslagen bebyggelse ligger nära Saltsjöbadsleden och planenhetens preliminära bedömning är att det bebyggelsefria avståndet behöver öka inom del av området. Det ska i planarbetet vidare utredas hur hänsyn ska tas till planeringsförutsättningar som är begränsande såsom riskavstånd till Saltsjöbadsleden, riskavstånd till befintlig luftburen kraftledning, trafikbuller och strandskydd.

Planenhetens preliminära bedömning är att omfattningen på föreslagen bebyggelse behöver minska något för att ta hänsyn till ovanstående planeringsförutsättningar. Detta planbesked anger bara om en planläggning bedöms som möjlig att påbörja. Planbeskedet anger en inriktning, under planprocessen utreds slutlig utformning och omfattning.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Ett genomförande av sökandes förslag innebär att ett större område med bebyggelse skapas med liv och rörelse främst dagtid. De människor som kommer röra sig genom området kommer inte vara så många och endast röra där under en del av dygnet. Detta kan skapa otrygghet på platsen och bidra till förekomst av brott. För att motverka detta bör det utredas hur det kan tydliggöras vem som ansvarar för vad inom området. Det bör även utredas hur det kan bli lätt att orientera sig i området. Den fysiska utformningen bör lyfta fram framsidor och begränsa tillgången till baksidor. Vidare ska det utredas hur stråk kan ledas genom området för att skapa social kontroll och uppsikt. Längs baksidor, där den sociala kontrollen riskerar bli låg, bör det finnas en tydlig och effektiv avgränsningsyta.

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 detalplaner och planläggning för sammanhängande områden.

Planenhetens bedömning överensstämmer med riktlinjerna. Kommunen är positiv till planläggning som överensstämmer med inriktningen i kommunens översiktsplan. Vidare är

kommunen positiv till utveckling av kommersiell verksamhet som bidrar till samhällsutvecklingen. 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

Om sökandes förslag genomförs kommer ytor för idrottsaktiviteter att öka, vilket kan innebära ett större utbud av aktiviteter för barn. Orörda ytor naturmark i nära anslutning till befintligt bostadsområde minskar, vilket kan minska barns möjlighet till lek- och rörelse i nära anslutning till bostaden. En ökad trafik på Saltsjöbadsvägen kan ge konsekvenser för befintlig förskola norr om Saltsjöbadsvägen i form av bland annat ökat trafikbuller. Konsekvenser för barn kommer vidare att utredas i planarbetet.

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Tove Mark
Planarkitekt

Bilagor

- Sökandens skrivelse
- Sökandes skrivelse, kompletterande handlingar