

16 november 2022

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 200

KFKS 2019-00814

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

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

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. 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 miljökvalitetsnormer för vatten, strandskydd samt säkerhet avseende översvänningsrisk 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.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse den 21 oktober 2022

Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterade informationen till protokollet.

Caroline Westerståhl (C) anmälde jäv och deltog inte i behandlingen av ärendet.

| | | |
|----------------------|----------------------|--------------------|
| Ordförandes signatur | Justerandes signatur | Utdragsbestyrkande |
| | | |

Protokollsanteckningar

Peter Zethraeus för Moderaterna, Johan Krogh för Centerpartiet, Martin Sääf för Liberalerna och Anders Tiger för Kristdemokraterna lät anteckna följande:

”Projektet behöva ändra riktning med utgångspunkt från de remissvar som inkommit. Här behöver politiken staka ut vägen framåt. Kommunstyrelsen var i sitt yttrande tydlig i att förslaget behöver arbetas om, att det är för stor bebyggelse, som i sin tur skapar trafikproblem, både avseende volym och flöden. En bättre anpassning till områdets karaktär behöver ske.

Ett nytt förslag behöver tas fram i samråd med fastighetsägaren och tas till ett nytt samråd. Det är fortsatt viktigt att området öppnas upp och att en allmäntillgänglig zon längs vattnet med t ex båtplatser säkras. En viktig målsättning för projektet är att lösa frågan om föroreningar, främst i mark, men även i vatten. De bör definieras och saneras inom ramen för projektet. En förorenad industritomt i ett villaområde är inte odelat positivt, det ligger i allas intresse att lösa uppgiften. Att en bebyggelse på platsen i någon form kommer till stånd är därför fortsatt önskvärt.”

Thomas Josefsson lät anteckna följande för Socialdemokraterna:

”När vi nu hört de synpunkter som inkommit under samrådet, anser vi socialdemokrater att följande bör gälla då ett nytt detaljplaneförslag utarbetas inför nästa samråd:

- Exploateringsgraden måste generellt sänkas.
- De nya bostäderna ska utformas med hänsyn till kulturmiljön och befintlig bebyggelse vad gäller täthet, höjd och grönytor. Området är utpekad som lokalt intresse för kulturmiljövärden. Därtill angränsar området till riksintresset för kulturmiljö Saltsjöbaden, och detta måste beaktas.
- En sådan anpassning innebär att husen bör ha maximalt två våningar inklusive eventuell vindsvåning.
- Inga befintliga grönytor ska tas i anspråk. Samtidigt bör en zon längs vattnet skapas och göras tillgänglig för allmänheten, med syfte att bidra positivt till områdets landskapsbild och kulturmiljö. Den befintliga slätterängen/parkmarken bör inte heller exploateras.
- Bebyggelsen ska utformas så att någon sprängning i Gråberget inte behöver ske.
- Det är angeläget att byggnaderna utformas och kan placeras så att användningen av solcellspaneler underlättas och så att dessa får ett högt energiutbyte.

Ett stort bekymmer är de giftiga ämnen som finns i marken och i Svartvikens sediment. Vi anser att dessa måste undersökas och preciseras mer noggrant inför nästa samråd, t.ex. var inom området olika typer av föroreningar finns, deras omfattning och på vilket sätt dessa föroreningar kan påverka människor, djur och natur. Det gäller exempelvis vilka slags skador och hälsoproblem som kan drabba den som badar här. Det är därvid inte tillräckligt att sådana uppgifter endast finns bland bilagorna. Informationen måste sammanfattas i något huvuddokument, typ planbeskrivningen.”

| | | |
|----------------------|----------------------|--------------------|
| Ordförandes signatur | Justerandes signatur | Utdragsbestyrkande |
| | | |

16 november 2022

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Christina Ståldal lät anteckna följande för Nackalistan:

”Nackalistan yrkade 2022-09-20 att natur och trafiknämnden i sitt samrådsyttrande skulle avstyrka detaljplanen Jaktvarvet, bland annat då det finns brister i trafik och parkeringslösningen, avsaknad av vändplan, att naturvärden riskerar att påverkas negativt, att marken schaktas, att den existerande slätterängen/parkmarken inte bör exploateras och bli parkering samt att det finns frågetecken kring hantering av miljögifter under byggskedet. Vid dagens nämndsammanträde (i miljö- och stadsbyggnadsnämnden) fick vi beskedet att planen ska arbetas om, att exploateringsgraden ska sänkas, att sprängningen av Gråberget utgår och att detaljplanen efter omarbetning ska gå ut på ett förnyat samråd. Det är en stor förändring av detaljplanen i rätt riktning, dock vi vill först se det nya planförslaget innan vi kan ta ställning till detta.”

Desha Svenneborg lät anteckna följande för Miljöpartiet:

”För Miljöpartiet är en förtätning och utveckling av de centrala delarna i Nacka samt lokala centrumen, med 15-minutersstaden som modell, fokus för exploateringen i Nacka. Det här betyder att detta inte är en prioriterad detaljplan för oss eftersom den inte uppfyller ovan kriterier men vi har, precis som vi generellt brukar göra för att få in synpunkter från remissinstanser och allmänhet, låtit detaljplanen gå till granskning och samråd för att sedan kunna göra en samlad bedömning över huruvida vi tycker exploatering bör ske. Under processen har vi påpekat att vi önskat tydligare riktlinjer t.ex. kring de vaga formuleringarna i principöverenskommelsen om att ’områdets karaktär bör behållas’ och ’enstaka hus kan vara högre’.

Land och vatten är här förorenade och det är positivt att området kan saneras. Vad det är för föroreningar, deras omsättning och påverkan på människor djur och natur är något vi kommer vilja ha återkoppling på. Vi förutsätter också att en aktiv dialog sker med regionen för att förbättra turtätheten på Älgö-bussen så att resenärer smidigt kan ta sig vidare med Saltsjöbanan.

Det uppstår i princip alltid konflikter vid nyexploatering där en avvägning mellan det allmänna och enskilda intresset måste göras på olika sätt. Här rör det sig om redan hårdgjord och ianspråktagen mark och en vidareutveckling av ett område med större variation i bostäder samt sanering av tidigare föroreningar, varför vi låtit förslaget gå till granskning innan vi gör en samlad bedömning av lämpligheten av dess genomförande.”

Rolf Wasteson lät anteckna följande för Vänsterpartiet:

”Samrådet om detaljplanen för Jaktvarvet har resulterat i relativt många inkomna synpunkter. Det har gällt både exploateringsgrad som påverkan på omgivningen. En negativ aspekt med den aktuella planen är dess dåliga kollektivtrafikläge vilket torde medföra ett omfattande bilåkande. Vad gäller planen i övrigt är det positivt att det tillkommer bostäder samt att området kommer att saneras från miljögifter. Det senare kommer dock inte göras ut vattnet, något som borde övervägas.

Det är bra nu att planen ses över och omarbetas. Man kan notera att man här väljer att göra ett nytt planförslag som går till nytt samråd, något som sällan sker i mer tätbebyggda

| | | |
|----------------------|----------------------|--------------------|
| Ordförandes signatur | Justerandes signatur | Utdragsbestyrkande |
| | | |

16 november 2022

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

områden, t.ex. vid Henriksdalsbacken. Måne det beror på att alliansens kärnväljare bor här och inte där?”

| | | |
|----------------------|----------------------|--------------------|
| Ordförandes signatur | Justerandes signatur | Utdragsbestyrkande |
|----------------------|----------------------|--------------------|