



2016-05-23

TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr MSN 2016/21-214

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Begäran om planbesked för Solsidan 52:1, Jaktvarvsvägen 5 i Saltsjöbaden

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att det är lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked och avser att inleda planarbete för Solsidan 52:1. Beslut att anta planförslaget bedöms kunna fattas andra kvartalet 2019. Denna bedömning är osäker eftersom den är beroende av bland annat politiska prioriteringar och beslut.

Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Detaljplanen kommer att antas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

Sammanfattning

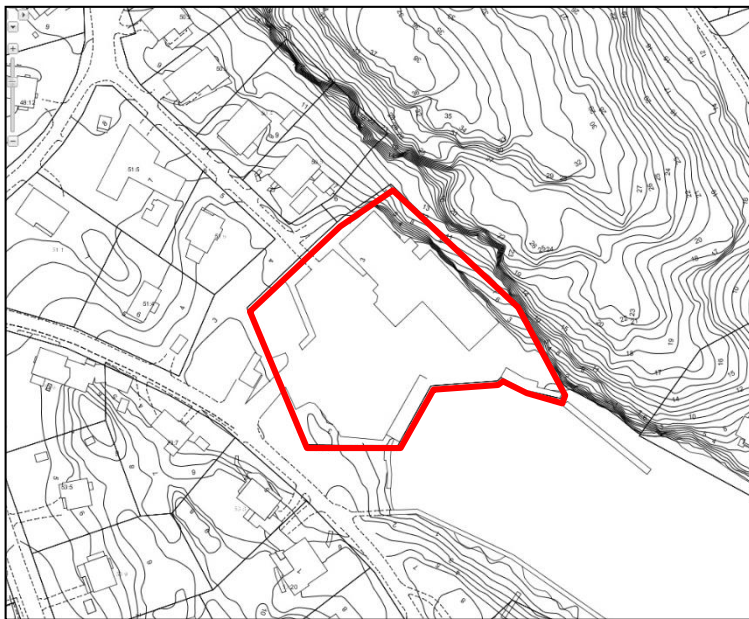
Planenheten mottog den 4 februari 2016 en begäran om planbesked för fastigheten Solsidan 52:1 i kommundelen Saltsjöbaden-Fisksätra. Föreslagen markanvändning är bostäder. Fastighetsägaren har begärt planändring för att möjliggöra uppförandet av nya bostäder inom fastigheten. Sökandens skrivelse bifogas.

Gällande detaljplan tillåter småindustriändamål och fastigheten inrymmer i dagsläget ett båtvarv. Planenhetens bedömning är att fastigheten lämpar sig för den föreslagna ändringen. Från kommunens sida ser vi därför positivt på att pröva möjligheten att ta fram en ny detaljplan som möjliggör uppförandet av bostäder i flerbostads- och radhusform inom fastigheten. Bedömningen överensstämmer med de riktlinjer för planbesked som kommunen antagit.

Ärendet

Bakgrund

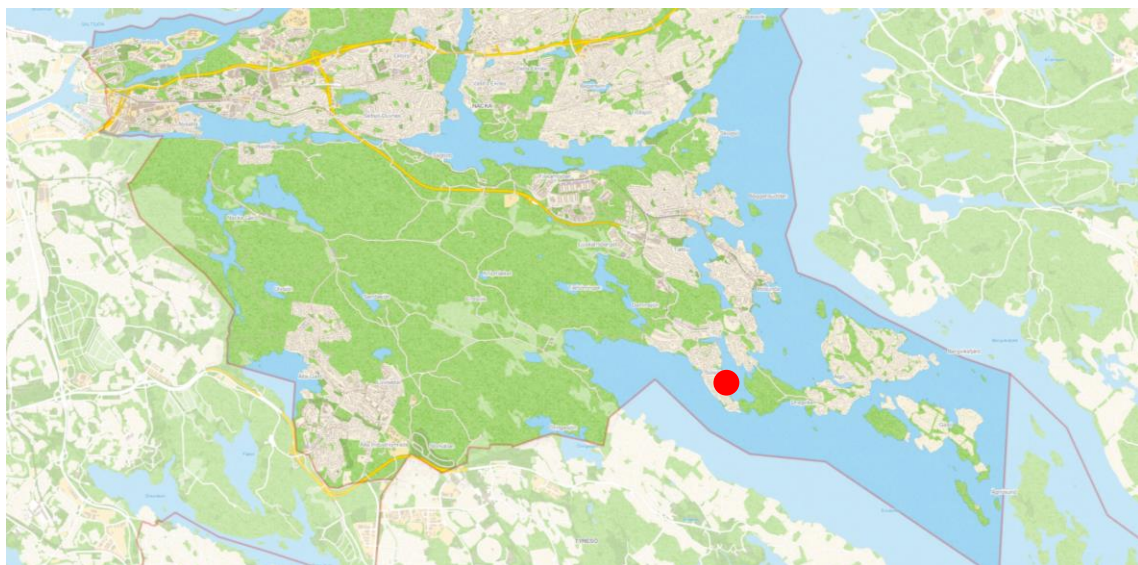
Fastigheten är belägen på Jaktvarvsvägen 5 i Saltsjö-Baden. Fastigheten omfattar 6470 kvadratmeter och befintlig bebyggelse utgörs av två industribyggnader/båthallar för den båtvarvsverksamhet som bedrivs inom fastigheten. På fastigheten ryms även båtuppställningsplatser. Fastigheten ligger inom det område som är utpekad i kulturmiljöprogrammet för Saltsjöbaden-Garvkroken.



Bebyggelsen i området består i huvudsak av permanentbebodda villor. Fastigheten omfattas av stadsplan 172 som fastställdes 1960. Genomförandetiden har löpt ut för detaljplanen, vilket möjliggör för en ny planläggning av fastigheten. Markanvändningen för fastigheten är i dagsläget småindustri.

Gällande detaljplan möjliggör inte för föreslagen

markanvändning vilket innebär att en ny detaljplan måste tas fram för ändamålet.



Fastigheten Solsidan 52:1 är belägen på Solsidan, i kommundelen Fisksätra-Saltsjöbaden.

Sökandens förslag

Sökanden har begärt planändring för att möjliggöra uppförandet av bostäder i form av flerbostadshus och radhus i 3-5 våningar inom fastigheten. Bebyggelse i skissen förhåller sig till de stråk och vägar inom området som ansluter till fastigheten och vidare till vattnet.



Fastighetens befintliga avgränsning markerad med röd linje i karta.

Den sammanlagda föreslagna ytan för bostäderna är 7000 kvm BTA med tillhörande garage och gemensamhetsutrymmen om 1400 kvm. Bebyggelsens föreslagna utformning kan anses vara samtida, med en tydlig referens till skärgårdskaraktären och utgörs av sadeltaksbeklädd trähusbebyggelse enligt bilden nedan.



Förslag till ny bebyggelsestruktur.



Förslag till ny bebyggelse.

Planenhetens bedömning

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har gjort en bedömning i enlighet med 5 kap. 5 § PBL.

Kommunen ser positivt på ambitionen att tillskapa nya bostäder i form av flerbostadshus och radhus inom fastigheten. Den aktuella fastigheten omfattas av en detaljplan som inte möjliggör för den föreslagna utvecklingen och därmed krävs en planändring. Fastighetens beskaffenhet gör att den, utifrån kända förutsättningar, lämpar sig för den föreslagna bebyggelsen. Från kommunens sida ser vi därför positivt på att pröva möjligheten att ta fram en ny detaljplan som innebär att flerbostadshus och radhus kan inrymmas inom fastigheten.

Fastigheten är belägen i ett område som i gällande översiktsplan är utpekad för småhusbebyggelse (gles, blandad bebyggelse) vilket innebär att en exploateringsgrad mellan 0,1 och 0,5 kan tillämpas. Enligt översiktsplanen innebär det att de inom villaområden även kan förekomma inslag av mindre flerbostadshus. Inga ekologiskt särskilt känsliga områden enligt miljöbalken påverkas. Området har god försörjning av befintlig infrastruktur och relativt goda kollektivtrafikförbindelser samt nära anslutning till gång- och cykelvägnet.

Fastigheten ligger inom det område som är utpekad i kulturmiljöprogrammet för Saltsjöbaden-Garvkroken, vilket innebär att stor hänsyn till den befintliga bebyggelsemiljön och den omkringliggande miljön bör tas vid exploatering. Fastigheten gränsar också till det riksintresse för kultur som avser Saltsjöbaden, som ligger direkt norr om fastigheten. I det kommande planarbetet kommer kommunen att mer noggrant behöva se över fastighetens lämplighet för bebyggelse avseende skala (våningsantal) och exploateringsgrad (täthet) samt utformningen av kommande bebyggelse och tillhörande komplementbyggnader, garage m.m. med hänsyn till områdets kulturhistoriska betydelse och dess karaktär.

En viktig fråga blir att se till fastighetens kopplingar till det omkringliggande området, sett till anslutande vägar och stråk och tillgängligheten till vattnet. Det är av stor betydelse att det kommande planarbetet utreder möjligheten till och behovet av att allmänheten kan angöra vattnet både inom och i anslutning till planområdet, t.ex. via ett allmänt tillgängligt stråk via bryggor, kaj eller strandpromenader. Vid planläggning kommer strandskyddet att behöva upphävas för fastigheten.

Eftersom marken har använts för båtvarvsverksamhet bör markundersökningar avseende förorenad mark göras under detaljplanarbetet.

Kommunens bedömning är att, utifrån kända förutsättningar, kunna påbörja ett detaljplanearbete för fastigheten som möjliggör för uppförandet av en gruppbostad. Detaljplanen kommer att tas fram med så kallat standardförfarande enligt 5 kap. PBL och beräknas kunna antas under 2019.

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 detaljplaner, istället för att lösa akuta problem. Det finns också behov av att prioritera planläggning för sammanhängande områden. Enligt riktlinjerna är kommunens positiv till en utveckling som överensstämmer med inriktningen i kommunens översiktsplan om att utveckla området. Bostäder i det föreslagna läget stämmer med översiktsplanens angivelse om gles blandad bebyggelse, där inslag av flerbostadshus även kan prövas. Förslaget överensstämmer därmed med kommunens riktlinjer för planbesked.

Ekonomiska konsekvenser

Debitering av planbeskedet sker enligt +Miljö- och stadsbyggnadsnämndens taxa. Faktura skickas separat.

Detta beslut går inte att överklaga.

Nina Åman
Planchef

Christian Nützel
Planarkitekt