

2023-05-10

Dnr KFKS 2019/814

## Frågor och svar om projektet

### Detaljplan för Jaktvarvet, fastigheten Solsidan 52:1 med flera, Jaktvarvsvägen 5 i Saltsjöbaden, i Nacka kommun

#### Vad händer i projektet nu?

Projektet är vilandeförklarat på exploatörens begäran och det är för närvarande inte klart när projektet kan aktiveras igen.

#### Hur och när kommer kommunen svara på inkomna synpunkter från första samrådet?

Alla synpunkter som inkom under första samrådet har sammanställts, och skrivits in i ett dokument som när dokumentet är färdigt benämns ”samrådsredogörelse”. En samrådsredogörelse innehåller både inkomna synpunkter och hur kommunen bearbetat och bemött dessa i förhållande till ett nytt förslag. I bemötandet kan det både handla om att redovisa hur förslaget ändrats eller inte ändrats med en redovisning av hur kommunen resonerat.

Då projektet är vilandeförklarat är det i dagsläget inte klart hur förslaget ska bearbetas och därför har inte alla synpunkter bemötts ännu, det vill säga samrådsredogörelsen är inte möjlig att färdigställa. Samrådsredogörelsen kommer att publiceras först i samband med övriga planhandlingar under nästa skede av planprocessen om projektet aktiveras igen.

Eftersom det finns en efterfrågan på att läsa alla inkomna synpunkter kommer en sammanfattning av inkomna synpunkter färdigställas och läggas ut på projektets webbsida.

#### När kommer ett bearbetat planförslag bli tillgängligt?

Om projektet aktiveras kommer planarbetet att startas upp igen. Då skickas ett bearbetat planförslag ut på samråd 2. Under samråd 2 har allmänheten, föreningar och remissinstanser återigen möjlighet att tycka till om förslaget.

### **Vad händer med båtvarvet?**

Enligt fastighetsägaren kommer båtvarvet i dess nuvarande form inte att bedrivas vidare av nuvarande fastighetsägare. Ägaren till varvsverksamheten arrenderar platsen.

### **Vad händer med vinterförvaringen av båtar inom Jaktvarvet?**

Om projektet aktiveras och en ny detaljplan för bostäder går igenom kommer vinterförvaring av båtar inte möjliggöras inom planområdet.

### **Hur värnar kommunen rekreation och båtlivet om båtvarv omvandlas till bostäder?**

Den frågeställningen behöver lyftas i samband med framtagandet av en ny översiktsplan för kommunen, ett arbete som precis påbörjats. Översiktsplanen är vägledande för enskilda projekt som föreslås detaljplaneras. När ett detaljplanearbete har startat är det utgångspunkterna i det politiska uppdraget som styr vad som ska prövas i planarbetet.

### **Vad är syftet med en ny genomfartsgata i det första planförslaget?**

En genomfartsgata i området säkerställer en god framkomlighet för boende och besökare. Det underlättar även för tunga fordon, som exempelvis sopbilar och utryckningsfordon, att komma fram i området och för att undvika osäkra backrörelser.

### **Hur är det första planförslaget anpassat till områdets karaktär?**

Inspiration till gestaltningen har hämtats från skärgårdslandskapet och den klassiska sjöboden för att skapa samtida radhus och parhus. Strukturen på bebyggelsen är utformad för att skapa rum mellan husen och förstärka siktlinjer. Mellan husen skapas förutsättningar för gröna förgårdar.

### **Varför kan det inte bli fler villor på platsen?**

Det är möjligt att utveckla platsen med fler villor men enligt preliminära ekonomiska bedömningar är det höga kostnader för att ställa i ordning allmänna platser och sanera marken. Det är osäkert om det går att få balans mellan intäkter och kostnader vid en villabebyggelse. Genom att tillföra parhus i området skapas en variation och kompletterande bostadstyper, som kan efterfrågas av de som vill bo kvar i området men inte fortsatt har möjlighet eller vill bo kvar i villa.

### **Hur kom ni fram till att bygga 26 bostäder på platsen i det första förslaget?**

Utifrån platsens förutsättningar har nya parhus och radhus bedömts som lämpligt. För att det nya bostadsområdet ska kunna ge underlag till allmänna platser såsom kajer, gator och grönområden, behöver det nya bostadsområdet ha en rimlig storlek. Detaljplanen möjliggör för flera olika lösningar och antalet bostäder kan variera beroende på boendeform.

### **Hur påverkar det nya bostadsområdet trafiken i området?**

En trafikutredning ligger till grund för det första planförslaget. Trafikutredningen anger hur omgivningen kommer att påverkas av det nya bebyggelseförslaget med ny trafik. Fordonsmängden beräknas öka men inte i den utsträckning att det bedöms medföra en olägenhet för omgivningen.

### **Varför har det nya bostadsområdet i det första förslaget så få parkeringsplatser?**

Antalet parkeringar beror bland annat på omfattning av projektet, trafiksituation i området med mera. I aktuellt projekt har parkeringstalet baserats på ett kollektivtrafiknära läge med nära tillgång till buss och Saltsjöbanan. Om projektet aktiveras kommer antalet parkeringsplatser att ses över. Ett parkeringstal om minst 1,5 parkeringsplatser per bostad kommer att föreslås.

### **Hur kommer Gråberget att påverkas av ny bebyggelse?**

Det första planförslaget innebar en viss påverkan på Gråberget avseende schakt- och sprängningsarbeten, med strävan att minska påverkan för att värna berget och närmiljön. Om projektet aktiveras är planeringsinriktningen att påverkan på Gråberget ska minimeras.

### **Hur beaktar detaljplanen eventuella djur- och naturvärden på platsen?**

Planområdet i enlighet med det första samrådsförslaget omfattar några enstaka ytor med naturmark där naturvärdena behöver klarläggas. Om projektet aktiveras kommer en naturvärdesinventering genomföras som undersöker vilka djur- och naturvärden som ska beaktas inom ramen för planarbetet.

### **Vad kommer att hända med den förorenade marken?**

Marken är förorenad av varvsverksamhet på platsen. Om platsen bebyggs med bostäder kommer marken att saneras.

### **Kommer det vara möjligt att bada på platsen?**

Om projektet aktiveras kommer en riskbedömning att tas fram som syftar till att bedöma riskerna med de föroreningar som finns på platsen. Utifrån nu kända förutsättningar bedöms det inte möjligt att sanera sedimenten som påverkar möjligheten att bada på platsen.

### **Vad innebär genomförandetiden för en detaljplan?**

Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras och är mellan 5 och 15 år. Innan genomförandetiden har gått ut får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

### **När kan ett byggskede inledas?**

Byggnation kan tidigast påbörjas cirka 1 år efter att en detaljplan har vunnit laga kraft. Markarbeten kan påbörjas tidigare.