

# SOLBACKA OCH MAJVIK

PROJEKTKORT FÖR DETALJPLAN



## BESKRIVNING AV PROJEKTET

Programmet för deltagande och bedömning för projektet behandlades i kommunaltekniska nämnden 15.3.2018 (§ 32). Detaljplanens beredningsmaterial har varit framlagt 14.8–15.9.2017, enligt samhällstekniska nämndens beslut 31.5.2017 (§ 44).

Planeringsområdet ligger i Masaby tågstation omedelbara närhet och i Esbovikens strandzon. Till området byggs en betydande mängd ny bostadsbyggrätt, vilket möjliggör hem för ett par tusen invånare. Markanvändningen för mötes- och kongresshotellet Majvik och området norr om hotellet uppdateras. Tack vare närheten till tågstationen i Masaby och stamlinjens hållplatser inom busstrafiken är kollektivtrafikutbudet på området mångsidigt och tack vare det är det motiverat med effektiv bostadsproduktion.

I terrängen nära Sundets strandzon anvisas kompletterande byggande. I övrigt bevaras Esbovikens strandzon obbyggd och i projektet har beaktats naturvärden och Esbovikens fågelvattenområde som hör till nätverket Natura 2000.

Mötes- och kongresshotellet Majvik på området sysselsätter flera tiotal personer. Målsättningen på lång sikt är att leda en kollektivtrafikström på matargatan genom området och göra det möjligt för kunder och anställda vid hotellet att utträta ärenden genom att använda kollektivtrafik.



Preliminär avgränsning



Flygbild

## BEDÖMNING AV PROJEKTETS BETYDELSE

### ① PROJEKTETS STRATEGISKA BETYDELSE

Projektet följer regionens och kommunens strategier samt de riksomfattande målen för användning av området och stärker utvecklingen av Masaby centrum. Det effektiva byggandet av området baserar sig på närheten av tågstationen. Avsevärt mycket nytt bostadsbyggande främjar uppfyllandet av kommunens MBT-mål.

### ② PROJEKTETS LÖNSAMHET

Projektet är med anledning av bron för fordonstrafik över Ring III och den utmanande jordmånen dyrt att genomföra för kommunaltekniken del. Naturvärdena innebär utmaningar för hanteringen av dagvatten. Projektet ligger ändå i närheten av befintliga kommunaltekniska nät och på ett lätt tillgängligt område. Kollektivtrafikens servicenivå är god på området.

Bullerbekämpningsåtgärderna och den eventuella vibrationseffekten som förorsakas av järnvägen inverkar på byggnadskostnaderna. Man bekämpar buller i första hand genom att placera byggnaderna så att de förhindrar att bullret når gårdsområdena.

### ③ PROJEKTETS MARKÄGARSYNVINKEL OCH NÄRINGS- OCH KLIMATPOLITISKA DIMENSION

Projektet är privat och är inte i första hand näringspolitiskt, även om man ämnar utvidga hotellverksamheten på området. Beslut att flytta det Geodetiska institutet (nuvarande Geoinformationscentralen FGI) till huvudstadsregionen har gjorts. Den nya markanvändningen skapar som mest endast några tiotal nya arbetsplatser. De nya invånarna har en positiv inverkan på Masaby centrum och diversifiering av tjänsterna där. Projektet är dessutom klimatpolitiskt motiverat tack vare sin goda närhet.

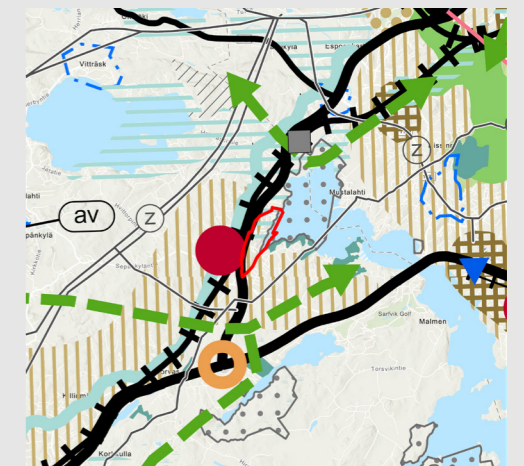
### ④ PROJEKTETS DIMENSION I FRÅGA OM REKREATIONSMÄSSIGA OCH ICKE-MATERIELLA VÄRDEN

Projektets naturvärden har utretts och Natura-bedömningen av Esbovikens fågelvattenområde har gjorts upp. Naturområdena som innefattar skyddsvärden bevaras. Det torde komma begränsningar för rekreationsanvändningen på havsstranden genom samordnande av verksamheten med skötsel- och nyttjandeplanen för Esbovikens Naturaområde. Områdets skyddade byggnader bevaras. Dessutom har en del av området klassificerats som en områdeshelhet i kulturmiljön, vilket beaktas i planeringen av området.

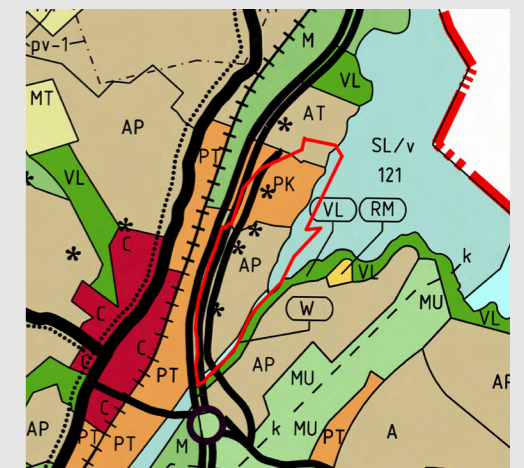
### ⑤ ÖVRIGA SÄRSKILDA MOTIVERINGAR ELLER FAKTORER SOM SKA TAS I BEAKTANDE

I markanvändningen i projektet beaktas vägplanen för Ring III (ändring), som omfattar bl.a. två planskilda anslutningar och områdets interna trafikregleringar.

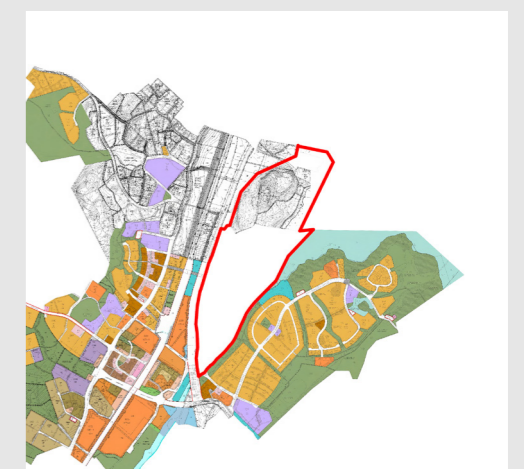
## PLANERIGSSITUATION



Situation för landskapsplanen



Kyrklätts generalplan 2020



Planläggningssituationen i närområdet