

2018-04-03

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2010/502-214
Projekt 9335
Normalt planförfarande

Kommunstyrelsen

Detaljplan för Morningside marina Erstavik 25:38 m.fl. fastigheter i Fisksätra-Saltsjöbaden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att anta detaljplanen.

Sammanfattning

Planförslaget syftar till att möjliggöra för fem flerbostadshus med sammanlagt cirka 40 lägenheter i tre våningar samt en suterrängvåning längs med Duvnäs vikens södra sida. I husens bottenvåningar möjliggör planförslaget verksamhetslokaler. En allmän kajpromenad skapas utmed vattnet längs med den nya bebyggelsen. Vidare byggs kommunala vatten- och spillvattenledningar ut till området och kommer även kunna försörja intilliggande fastigheter med VA.

Synpunkterna under granskningstiden från boende har främst handlat om höjderna på den tillkommande bebyggelsen och trafiksituationen på Saltsjöbadsvägen. Länsstyrelsen hade främst synpunkter på strandskydd, grundläggningsförutsättningar och den spårnära bullerskärm som krävs för att planen ska kunna genomföras. Synpunkterna har lett till vissa ändringar och förtydliganden i plankartan, bland annat gällande höjder och buller.

SL och länsstyrelsen har under planprocessen begärt att exploatören och SL innan detaljplanen beslutas, ska avtala om bullerskärm och hur urspårningsrisker ska hanteras. Eftersom det är frågor som ska hanteras utanför detaljplaneområdet, kan ärendet formellt föras fram. Länsstyrelsen kan dock i sin prövning enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen bedöma att avsaknaden av avtal medför att detaljplanen inte kan genomföras och därvid upphäva ett beslut om att anta planen. Om länsstyrelsen inte gör det kan frågan komma upp i ett eventuellt överklagande och bli föremål för prövning i en överklagandeprocess.



Ärendet

Detaljplanen berör området kring Morningside Marina. Merparten av fastigheterna inom området är privatägda men även viss kommunal mark berörs.

Planförslaget möjliggör för fem flerbostadshus med sammanlagt 40 lägenheter i tre våningar samt en suterrängvåning, längs Duvnäs vikens södra sida, cirka 800 meter öster om Saltsjö-Duvnäs station. I husens bottenvåningar möjliggör planförslaget verksamhetslokaler.

Fastigheterna används idag dels som båtmarina dels av företag som är kopplade till det marina livet. Den befintliga småbåtshamnen i vattnet kan finnas kvar. De befintliga verksamheterna kan ges möjlighet att etablera sig i lokalerna i bottenvåningarna på flerbostadshusen.

Detaljplaneförslaget syftar till att:

- göra det möjligt att skapa nya bostäder på platsen
- skapa en kajpromenad som är öppen för allmänheten
- förbättra miljön för fotgängare och cyklister på Saltsjöbadsvägen mellan Morningside Marina och korsningen med Strandpromenaden
- förbättra miljön genom att ordna anslutning till kommunalt vatten och avlopp för de fastigheter väster om planområdet, som idag har enskilda lösningar, genom en sjöledning över Duvnäs viken

Planen hanteras med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL). Startpromemoria för stadsbyggnadsprojektet antogs av kommunstyrelsen den 2 maj 2011, § 88.

Under granskningen inkom 19 yttranden. De huvudsakliga synpunkterna rörde:

- Strandskydd
- Höjden på byggnaderna
- Trafiksituationen på Saltsjöbadsvägen
- Grundläggning av husen
- Risksituationen från Saltsjöbanan
- Marinans framtid
- Bullersituationen
- Bristande information om exploateringsavtalet
- Planen anses strida mot översiktsplanen

Som ett resultat av inkomna yttranden under antagande information har följande mindre kompletteringar i planhandlingarna gjorts:

- Området där strandskydd upphävs har minskats ytterligare
- Planbestämmelser angående buller och vibrationer har förtydligats
- Den spårnära bullerskärmen är en nu en förutsättning för att planen ska genomföras.
- En bestämmelse om total bruttoarea har lagts till för att försäkra att det endast blir tre våningar mot Saltsjöbadsvägen.
- Information om grundläggningsutförutsättningar har förts in i plankartan
- Riskbedömningen har uppdaterats



Förslag till detaljplan tillstyrktes av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 6 december.

Då förhandling fortfarande pågår om avtal gällande byggnationen av spårnära bullerskärm och urspårningsräler togs ärendet inte upp för tillstyrkan i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott utan presenteras istället som ett informationsärende. AB Storstockholms lokaltrafik (SL) och länsstyrelsen har under planprocessen begärt att exploatören och SL innan detaljplanen beslutas, ska avtala om bullerskärm och hur urspårningsrisker ska hanteras. Eftersom det är frågor som ska hanteras utanför detaljplaneområdet, kan ärendet dock formellt föras fram. Länsstyrelsen kan emellertid i sin prövning enligt 11 kap 10 § plan-och bygglagen bedöma att avsaknaden av avtal medför att detaljplanen inte kan genomföras och därvid upphäva ett beslut om att anta planen. Om länsstyrelsen inte gör det kan frågan komma upp i ett eventuellt överklagande och bli föremål för prövning i en överklagandeprocess.

Konsekvenser för barn

Det finns begränsad möjlighet att anordna lekytor inom området, i övrigt har planförslaget inga direkta konsekvenser för barn.

Ekonomiska konsekvenser

Exploatören bekostar de allmänna anläggningar som ingår i planen samt bulleråtgärder vid Saltsjöbanan. Exploatören bekostar även den allmänna VA-anläggningen fram till Saltsjöbadsvägen.

Kommunen bekostar utbyggnaden av VA till fastigheter vid Saltsjöbadsvägen. Dessa fastigheter betalar anläggningsavgift enligt gällande VA-taxa vid tidpunkten för anslutning.

Tidplan

Kommunfullmäktiges antagande	1:a kvartalet 2018
Laga kraft	1:a kvartalet 2018

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske 1 månad efter antagande i Kommunfullmäktige under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.



Bilagor

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande

Till tjänsteskrivelse fogas karta över området samt översikt över kommunala beslut.

Gunilla Glantz
Stadsbyggnadsdirektör

Anine Rondén
Planarkitekt

Översikt Detaljplan för Morningside Marina, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	110502	KS	
✓	Detaljplan, samråd	141210	MSN	
✓	Detaljplan, yttrande, samråd	150218	KSSU	
✓	Detaljplan, granskning	170517	MSN	
✓	Detaljplan, yttrande, granskning		KSSU	
✓	Detaljplan, tillstyrkan	171206	MSN	
✓	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		TN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektavslut, tillstyrkan		TN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	

