

24 november 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 202

KFKS 2011/293-251

Exploateringsavtal för Morningside Marina (9535)

Fastigheten Erstavik 25:38 mfl

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen fattar följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att kommunen ska ingå föreslaget exploateringsavtal med Duvnäs Fastighets AB.

Ärende


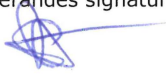
Duvnäs Fastighets AB är exploatör och ägare till fastigheten Erstavik 25:38 inom detaljplanområdet Morningside Marina Erstavik 25:38 m.fl. i Fisksätra-Saltsjöbaden, KFKS 2010/502-214. Detaljplanen syftar till att möjliggöra för fem bostadshus med totalt cirka 40 lägenheter vid Duvnäs vikens södra strand. I husens bottenvåningar möjliggörs för verksamhetslokaler för bland annat den marina verksamheten som kan bli kvar på platsen.

Exploateringsavtalet reglerar rättigheter och skyldigheter mellan kommunen och exploatören inom exploateringsområdet. För att detaljplanen ska kunna genomföras krävs fastighetsregleringar, om- och tillbyggnader av allmänna anläggningar, anläggningar för vatten- och avloppsförsörjning samt andra åtgärder. Exploateringsavtalet reglerar bland annat upprustning av del av Saltsjöbadsvägen med gångbana och andra trafiksäkerhetsåtgärder. Strandlinjen ska öppnas upp för allmänheten genom byggnation av en kajpromenad. Fastigheten ska anslutas till det kommunala vatten- och spillvattennätet via en ny sjöledning över Duvnäs viken.

Exploateringsavtalet anger att kommunen ska få en ersättning på 580 000 kronor för en marköverlåtelse. Kommunen erhåller även servitutsrättighet för allmän gångtrafik över exploatörens fastighet.

Exploatören ska utföra och bekosta allmänna anläggningar inom exploateringsområdet. I övrigt ska exploatören stå för alla kostnader hänförliga till exploateringen samt kommunens interna administrativa arbete. För exploatörens åtaganden ställs säkerhet i form av moderbolagsborgen. Kostnader för planläggning och förstudie hanteras i tidigare överenskommelse med exploatören, Ramavtal KFKS 2013/19-050.

Exploateringsavtalet förutsätter att kommunfullmäktige antar förslaget till detaljplan för området. Ett genomförandeavtal avseende allmänna VA-anläggningar kommer att tecknas

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

24 november 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

mellan exploatören och Nacka vatten och avfall AB, genomförandeavtalet utgör bilaga till exploateringsavtalet.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse från exploateringsenheten Nacka, daterad den 6 oktober 2020

Bilagor Förslag till exploateringsavtal med Duvnäs Fastighets AB inklusive bilagor

Yrkanden

Gunilla Grudevall-Steen (L) yrkade, med instämmande av Christina Ståldal (NL) och Sidney Holm (MP), att förslaget skulle avslås.

Cathrin Bergensträhle (M) yrkade bifall till förslaget från exploateringsenheten Nacka.

Beslutsgång

Ordföranden ställde förslaget från exploateringsenheten Nacka mot avslag, och fann att stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med förslaget från exploateringsenheten Nacka.

Votering begärdes och stadsutvecklingsutskottet godkände följande beslutsgång:

Ja för Cathrin Bergensträhles bifallsyrkande.

Nej för Gunilla Grudevall-Steens avslagsyrkande.

Voteringsresultat:

För Cathrin Bergensträhles bifallsyrkande röstade Helena Westerling (S), Cathrin Bergensträhle (M), Johan Krogh (C), Karin Teljstedt (KD) och Mats Gerdau (M).



För Gunilla Grudevall-Steens avslagsyrkande röstade Gunilla Grudevall-Steen (L), Christina Ståldal (NL) och Sidney Holm (MP).

Med 5 JA-röster mot 3 NEJ-röster beslutade stadsutvecklingsutskottet i enlighet med Cathrin Bergensträhles yrkande.

Reservationer

Christina Ståldal (NL) reserverade sig mot beslutet och ingav följande:

”Det kan inte bli annat än ett avslagsyrkande och reservation på denna plan från Nackalistan. Svårigheterna i planen talar sitt tydliga språk och vad gäller kommande bullerproblem så kommer de inte att åtgärdas vid källan vilket borde ha skett. Att bara kunna öppna ett enda fönster i söderläge är inte en god ljudmiljö utan snarare en lyxslum. Andra viktiga faktorer är byggnadernas höjd och arkitektur, dess höga höjd över vattnet, det massiva intrycket i en

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

24 november 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

känslig kustmiljö, läget i höjddled nära vattnet, placeringen i förhållande till trafik, en icke-barnvänlig miljö med små gårdar och närhet till farlig trafik. Listan kan göras lång över faktorer som gör att denna plan inte borde förverkligas. Tyvärr gick planen igenom med enbart en rösts övervikt."

Sidney Holm (MP) reserverade sig mot beslutet och ingav följande:



"Miljöpartiet tycker att förslaget om exploatering av området vid Morningside Marina är synnerligen dåligt vilket vi har framfört många gånger tidigare. Vi har bland annat svårt att se var barn skulle kunna få plats inom planområdet och vi politiker kan ju inte bestämma att barnfamiljer inte får bosätta sig där. Eftersom planområdet varken har eller kommer att få kollektivtrafik inom promenadavstånd bygger man in ett bilberoende och ökad biltrafik. Bullersituationen invid Saltsjöbanan gör att det riskerar bli väldigt kostsamt om bullerberäkningarna inte stämmer eller om exploatören inte lever upp till sina åtaganden. Att tillåta byggande under Länsstyrelsens lägsta grundläggningsnivå för byggnader anpassat till höjda havsnivåer på grund av klimatförändringarna är inte heller särskilt ansvarstagande."

Gunilla Grudevall-Steen (L) reserverade sig mot beslutet

Protokollsanteckningar

Tomas Ottosson lät anteckna följande till protokollet för Vänsterpartiet:

"Vänsterpartiet har, ända sedan projektet initierades, varit emot att detaljplanen färdigställes och bygget genomförs. Vårt främsta argument emot projektet har varit att det ytterligare ökar bilberoendet eftersom närmaste kollektivtrafik ligger för långt från det tilltänkta bostadsområdet. Det är ett typiskt projekt av karaktären "lyxbostäder" som Nacka inte behöver. Trots typen av bostäder så har området ett flertal inneboende problem. Det främsta är att området är synnerligen bullerutsatt då Saltsjöbanan går alldeles i anslutning till de tänkta byggnaderna. Någon bullerdämpning av banan är inte tänkt att utföras utan problemen löses främst genom ljudisolerade fönster. Det innebär dock att utemiljön är synnerligen bullerutsatt. Vår grundinställning är att buller ska dämpas vid källan, inte genom isolerade fönster. Risker finns dessutom att SL kan komma att tvingas utföra bullerdämpande åtgärder istället för exploatören. Området är också dåligt utifrån ett barnperspektiv, bullret i utemiljön är ett skäl till det. Gamla Saltjöbadsvägen är ett viktigt cykelstråk. Den ökade biltrafiken som området kommer att medföra, i kombination med att inga särskilda anordningar för cykeltrafiken görs, innebär olycksrisker. Regionen har också i samband med granskningen framfört synpunkter på att den tilltänkta ändringen av vägen i anslutning till området kommer att innebära att busstrafik på vägen omöjliggörs. Under perioder när Saltsjöbanan inte kan trafikeras går ersättningsbussar den aktuella vägen och det kan alltså komma att förhindras i en framtid. Kommunen har menat att så inte kommer att bli fallet men detta har inte avspeglats i uttalanden från regionen. Begränsas förutsättningen för ersättningsbussar medför det allvarliga konsekvenser för Fisksätra och övriga bostadsområden längre ut i Saltsjöbaden. Ett annat perspektiv på exploateringsavtal och detaljplan är byggnationen i relation till havsytan,

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

kommunen arbetar med en klimatanpassningsplan för att undvika skador i framtiden på grund av klimatförändringar, tex, höjt vattenstånd i havet. Samtidigt föreslår man bebyggelse en meter under nu idag gällande riktlinje för hur högt över vattnet det är lämpligt att bygga. De är att förvänta sig att den nya klimatanpassningsplanen kommer höja det i dag rekommenderade tre meter över havsytan idag för bebyggelse till ett högre värde. Sammanfattningsvis anser Vänsterpartiet att projektet Morningside marina inte bör genomföras.”

Helena Westerling lät anteckna följande till protokollet för Socialdemokraterna:

”Projektet Morning side har stötts och blötts under lång tid. Vi Socialdemokrater har under resans gång ställt tydliga krav på att buller och en rad andra problem ska vara lösta. Samtidigt så kan projektet, rätt utformat, förbättra kvaliteten i området och förbättra tillgängligheten och säkerheten på vägen. I det förslag som nu läggs fram finns flera avväganden att göra och vi håller fortfarande på att se över hur väl förslaget möter våra krav.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
