

2015-04-30

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr KFKS 2011/237-214

Projekt nr. 9536

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Detaljplan för fastigheterna Erstavik 26:608 och del av Erstavik 26:1, Fisksätra marina

Yttrande under granskning

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att anta förslaget till yttrande över detaljplan för Fisksätra marina, fastigheterna Erstavik 26:1 och Erstavik 26:608

Detta beslut fattas med stöd av kommunstyrelsens delegationsordning punkt 53.

Sammanfattning

Syftet med planen är att möjliggöra en utvidgning av den marina verksamheten till 500 båtplatser och hallar för båtförvaring samt att möjliggöra allmänhetens tillträde till Fisksätra pir och Skogsö naturreservat via en strandpromenad delvis genom marinan.

Detaljplaneförslaget innebär en betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning tas fram parallellt med planarbetet. De frågor som medför att detaljplanen bedöms innebära betydande miljöpåverkan är påverkan på riksintresset kust och skärgård, påverkan på strandskyddet, påverkan på vattenmiljön, påverkan på landskapsbilden samt påverkan på Skogsö naturreservat. Stadsbyggnadsprojektet omfattar enbart upprättande av detaljplan och rättsligt genomförandet av projektet. Utbyggnad av allmänna anläggningar etc sköts av natur- och trafiknämnden. Förslaget är att kommunstyrelsen tillstyrker planförslaget.

Ärendet

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2015-04-22 att skicka rubricerat detaljplaneförslag, se bilaga 2, för yttrande under granskning till bl.a. kommunstyrelsen. Granskningen pågår till och med den 28 maj.

Planområdet är beläget intill Lännerstasunden i nordöstra delen av Fisksätra, ca 300 m norr om Fisksätra centrum. Det omfattar Fisksätra marina och en mindre del väster om marinan



vid Fisksätra holme. Planområdet omfattar även en mindre del av naturreservatet Skogsö. Reservatet fortsätter sedan österut. De berörda fastigheterna är Erstavik 26:608 och del av Erstavik 26:1. Fastigheterna ägs av Nacka kommun. Erstavik 26:608 upplåts med tomträtt till Saltsjö Pir.

Syftet med planen är att möjliggöra en utvidgning av den marina verksamheten från dagens ca 275 båtplatser till ca 500 båtplatser samt hallar för båtförvaring. Syftet är även att möjliggöra allmänhetens tillträde till Fisksätra pir genom att anlägga allmän väg och gångväg till piren och planlägga piren som allmän plats. En allmän gångväg ska även gå till Skogsö naturreservat via en strandpromenad delvis genom marinan. I anslutning till hamnplanen ska även en utfyllnad i vatten ske, så att hamnplanen blir större.

I marinan kommer två nya båthallar att byggas för båtförvaring vintertid och parkering för båtägare sommartid. En ny spolplatta och kran för sjösättning/upptagning ska också anläggas. Den befintliga huvudbyggnaden planläggs för småindustri kopplad till båtlivet på de två nedre våningarna och för kontor, museum, restaurang mm. på de tre övre våningarna. Badet på Fisksätra holmes östra sida ska skärmas av med bojar för ökad säkerhet kring badet. Badet kan påverkas negativt av att båtverksamheten utökas. Kommunen kommer med hänsyn till detta ta regelbundna vattenprover som är mer omfattande än normalt.

Parallellt med detaljplanen tas en miljökonsekvensbeskrivning fram. Bedömning är att detaljplaneförslaget innebär en betydande miljöpåverkan.

Synpunkter och förslag

Översiktsplan/Detaljplaneprogram

Planförslaget är förenlig med det detaljplaneprogram för Fisksätra som godkändes av kommunstyrelsen 2013-05-13. Utveckling av Fisksätra marina är också förenligt med översiktsplanen.

Arbetsplatser

Inom planområdet kan antalet arbetsplatser uppgå till cirka 20.

Kommunal mark

Planområdet berör de kommunala fastigheterna Erstavik 26:608 och del av Erstavik 26:1.

Kommunal ekonomi

Inom stadsbyggnadsprojektet ingår ej utbyggnad av allmänna anläggningar. Tekniska nämnden/ fastighetskontoret som hittills har sanerat mark, byggt ut pir och byggt om huvudbyggnaden inom marinan står för genomförandet av allmänna anläggningar.



Planläggning

Planavtal har tecknats med exploatören som står för kommunens kostnader för upprättande av detaljplan.

Netto planläggning: 0 kronor

Vatten och avlopp(VA)

Planområdet är anslutet till det kommunala VA nätet.

Netto VA: 0 kronor.

Mark

Kommunen äger fastigheterna inom planområdet. När detaljplan vunnit laga kraft ska ny fastighet enligt detaljplan bildas vilket innebär en förrättningskostnad som belastar projektet. Fastigheten ska upplåtas med tomträtt till exploatören vilket innebär en intäkt på cirka 500 000 kronor per år.

Kostnad förrättning: 80 000 kronor

Årlig intäkt: 500 000 kronor

Summering

Den kommunala ekonomin för planområdet ger ett **netto på cirka -80 000 kronor**

Planområdet kommer innebära en intäkt på cirka **500 000 kronor per år.**

Genomförandefrågor

Stadsbyggnadsprojektet omfattar enbart det rättsliga genomförandet av projektet.

Utbyggnad av allmänna anläggningar etc sköts av natur- och trafiknämnden. Det rättsliga genomförandet består av att fastighetsbilda och upprätta ett nytt tomträttsavtal som stämmer överens med ny fastighet enligt detaljplan. Eventuellt kommer ett exploateringsavtal tecknas för att reglera övriga genomförandefrågor som kommun och exploatör tidigare avtalat om i konsortialavtal (KF 20110502 §104).

Exploateringsenheten

.....

Ulf Crichton

Exploateringschef

.....

David Arvidsson

Projektledare

Bilagor

- Bilaga 1. Yttrande över detaljplaneförslaget
- Bilaga 2. Detaljplanekarta