

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Morningside marina Erstavik 25:38 m.fl., Nacka kommun

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att ställa ut detaljplanen för granskning.

Sammanfattning

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

Detaljplanen var i september 2017 ute på granskning. De huvudsakliga synpunkterna rörde strandskydd, byggnadshöjder, buller och trafiksituationen på Saltsjöbadsvägen. Efter granskningen begränsades området där strandskyddet upphävs ytterligare och planbestämmelserna angående buller och vibrationer förtydligades.

Den 6 december 2017 fattade miljö- och Stadsbyggnadsnämnden beslut om att tillstyrka detaljplanen och föreslog att kommunfullmäktige skulle anta detaljplanen. Ett villkor för att detaljplanen skulle kunna antas var att de avtal som krävdes mellan exploatören och trafikförvaltningen angående en spårnära bullerskärm, för att på så sätt lösa bullersituationen, skulle finnas på plats.

Det har efter tillstyrkan visat sig att denna spårnära skärm inte är möjlig men inte heller nödvändig. De bullerriktlinjer som anges på plankartan kan enligt bullerutredningen lösas genom bulleråtgärder inom planområdet. Den allmänna promenaden ändras också från allmänplats med beteckningen gågata till kvartersmark med x-område. Dessa ändringar medför att detaljplaneförslaget behöver ställas ut på en andra granskning.

Exploatören bekostar de allmänna anläggningar som ingår i planen avseende vägområde och parkmark samt anläggningar inom x-området på kvartersmark.

Ärendet

Detaljplanen berör området kring Morningside Marina. Merparten av fastigheterna inom området är privatägda men även viss kommunal mark berörs. Aktuellt planområde omfattas av de privatägda fastigheterna Erstavik 25:1, 25:13, 25:38, 338:5 och 338:6 och de kommunalt ägda fastigheterna Erstavik 25:7 och 25:15. Fastigheterna används idag dels som båtmarina, dels av företag som är kopplade till den marina verksamheten. Den befintliga marinan i vattnet planeras att finnas kvar.

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.

Detaljplaneförslaget syftar till att:

- göra det möjligt att skapa nya bostäder på platsen
- tillföra bebyggelse med hög arkitektonisk kvalitet som kopplar samman den nya bebyggelsen med befintlig villabebyggelse i Saltsjö Duvnäs
- 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

Detaljplanen var i september 2017 ute på granskning. De huvudsakliga synpunkterna rörde strandskydd, byggnadshöjder, buller och trafiksituationen på Saltsjöbadsvägen. Efter granskningen begränsades området där strandskyddet upphävs ytterligare och planbestämmelserna angående buller och vibrationer förtydligades.

Den 6 december 2017 fattade miljö- och Stadsbyggnadsnämnden beslut om att tillstyrka detaljplanen och föreslog att kommunfullmäktige skulle anta detaljplanen. Ett villkor för att detaljplanen skulle kunna antas var att de avtal som krävdes mellan exploatören och trafikförvaltningen angående en spårnära bullerskärm, för att på så sätt lösa bullersituationen, skulle finnas på plats.

Det har efter tillstyrkan visat sig att denna spårnära skärm inte är möjlig men inte heller nödvändig. De bullerriktlinjer som anges på plankartan kan enligt bullerutredningen lösas genom bulleråtgärder inom planområdet. Den allmänna promenaden ändras också från allmänplats GÅGATA till kvartersmark med x-område. Dessa ändringar medför att detaljplaneförslaget behöver ställas ut på en andra granskning.



Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Upprustningen av Saltsjöbadsvägen kan bidra till att området blir tryggare, mer tillgängligt och trafiksäkert. Ett ökat antal boende innebär fler människor som rör sig i området och kan öka upplevelsen av trygghet och verka brottsförebyggande.

Tidplan

Plansamråd	1:a kvartalet 2015
Granskning 1	3:a kvartalet 2017
Granskning 2	2:a kvartalet 2020
Kommunfullmäktiges antagande	4:e kvartalet 2020
Laga kraft*	4:e kvartalet 2020

* under förutsättning att detaljplanen inte överklagas

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

Ekonomiska konsekvenser

Exploatören bekostar de allmänna anläggningar som ingår i planen avseende vägområde och parkmark samt anläggningar inom x-området på kvartersmark. Exploatören tecknar genomförandeavtal med Nacka Vatten och Avfall AB för anslutning av vatten och spillvatten till området. En fullgod säkerhet i form av bankgaranti, moderbolagsborgen eller liknande kommer att krävas i samband med tecknande av exploateringsavtalet för anläggandet av de allmänna anläggningarna och övriga åtaganden.

Exploatören bekostar och uppför bullerdämpande åtgärder, åtgärder görs endast inom kvartersmark.

Nacka Vatten och Avfall AB utför och bekostar anslutning av vatten och spillvatten till fastigheter vid Saltsjöbadsvägen. Dessa fastigheter betalar anläggningsavgift enligt gällande VA-taxa vid tidpunkten för anslutning.

Den breddade Saltsjöbadsvägen med gångbana innebär en ökad driftkostnad för kommunen. Ett mindre område parkmark, som utgör angöring till kajpromenaden, innebär viss skötsel och därmed en driftskostnad för kommunen. Skötsel av kajpromenaden inom x-området bekostas av fastighetsägaren.

Ett ramavtal är tecknat med exploatören om principerna för plankostnader och utbyggnad av allmänna anläggningar etcetera. Ett exploateringsavtal ska upprättas som närmare redogör för parternas åtagande i genomförandet. Noteras att exploatören framför



synpunkter på plankostnaderna som kommunen hittills debiterat enligt ramavtalet, detta avses att redas ut i samband med exploateringsavtalet.

Konsekvenser för barn

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

Handlingar i ärendet

- Denna tjänsteskrivelse
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande 1

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

Planenheten

Susanne Werlinder
Planchef

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, återremiss	170517	MSN	
✓	Detaljplan, granskning 1	170608	MSN	
✓	Detaljplan, yttrande, granskning 1		KSSU	
✓	Detaljplan, tillstyrkan	171206	MSN	
✓	Detaljplan, granskning 2		MSN	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		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	

