

30 november 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 291

KFKS 2011/293-251

Exploateringsavtal för Morningside Marina (9535)

Fastigheten Erstavik 25:38 mfl

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

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

30 november 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

Handlingar i ärendet

Protokollsutdrag från kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 24 november 2020, §202

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 Mikael Carlsson (NL), Esa Örmä (SD), Sidney Holm (MP), Tomas Ottosson (V) och Emelie Friberg (S) att förslaget skulle avslås.

Cathrine Bergensträhle (M) yrkade, med instämmande av Khashayar Farmanbar (S) och Hans Peters (C), bifall till stadsutvecklingsutskottets förslag.

Beslutsgång

Ordföranden ställde förslaget från stadsutvecklingsutskottet mot avslag, och fann att kommunstyrelsen har beslutat i enlighet med förslaget från stadsutvecklingsutskottet.

Reservationer



Gunilla Grudevall-Steen reserverade sig för Liberalerna.

Mikael Carlsson reserverade sig för Nackalistan och angav följande.

”Det kan inte bli annat än ett avslagsyrkande och reservation på denna plan från Nackalistan. Länsstyrelsens kritiska påpekande till planen är en viktig faktor. Att inkräkta på riksintresset för infart och kustmiljö mot Stockholm är en sak som Nackalistan inte vill bidra till. Andra faktorer är höjden över nuvarande vattennivå som är för låg för kommande vattennivåhöjningar. Barns lekmiljö är alltför begränsad för att leva upp till barnkonventionen i kombination med en farlig trafikmiljö utanför knuten. Miljön förutsätter också ett eller flera bilinnehav och platsen ligger långt från allmänna kommunikationer. Risk för urspårning av tåg vid en olycka är ytterligare en negativ sak. Försämrade cykelmiljö och att en alternativ bussförbindelse till Fisksätra/Saltsjöbaden omöjliggörs är andra. Bullerproblem kommer heller inte att åtgärdas vid källan vilket borde vara fallet. Att bara kunna öppna ett enda fönster i söderläge är inte en god ljudmiljö utan snarare en lyxslum. Andra negativa delar är byggnadernas höjd och arkitektur och det massiva intrycket som det gör i en känslig kustmiljö och det avsteg som det skulle innebära mot övrig bebyggelsekaraktär i känslig Duvnäsmiljö som är mer småskalig.”

Esa Örmä reserverade sig för Sverigedemokraterna och angav följande.

”Sverigedemokraterna reserverar sig mot hela projektet i rubriken, exploateringsavtal som detaljplan. Grunderna är desamma som Sverigedemokraterna har tillkännagivit genom en följd av inlagor till Miljö- och stadsbyggnadsnämnden: byggverksamhet och färdiga byggnader kommer att minska Nackas totala grönyta, på en plats som idag är glest och

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

30 november 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

sparsamt utnyttjad, med stora rekreativsvärden genom sin gröna karaktär och fritidsbåtsaktiviteten.

Buller och ökad trafik, både under och efter byggtiden, belastar den fysiska miljön i området. Det kan också förutsägas problem med att få allmänna kommunikationer till området att fungera, och båtplatsägarna får också större problem med att utnyttja sin rådighet över sina båtplatser på marinan.”



Tomas Ottosson reserverade sig för Vänsterpartiet och angav följande.

”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. Risken 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, 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.”

Sidney Holm reserverade sig för Miljöpartiet och angav 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

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

30 november 2020

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

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.”

Protokollsanteckningar

Khashayar Farmanbar 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, trafik 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.”

Mats Gerdau lät anteckna följande till protokollet för Moderaterna.

”Vi ser många fördelar med detaljplanen för Morningside Marina. Ett område som idag är inhägnat blir öppet och tillgängligt med kajpromenad som allmänheten får tillträde till. Förorenad mark ska saneras. Det blir en trottoar längs Saltsjöbadsvägen, vilket förbättrar trafiksäkerheten. Kommunalt vatten och avlopp ska dras fram till både denna och omgivande fastigheter, vilket gör att utsläpp från enskilda avlopp ut i Duvnäsvisken kommer att försvinna. Dessutom blir det ca 40 nya lägenheter med väl anpassad gestaltning – träfasader och sedumtak – med fin utsikt över Duvnäsvisken.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
