

Kommunstyrelsen

Detaljplan för Morningside Marina, i Fisksätra-Saltsjöbaden

Antagande

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige antar detaljplanen för Morningside Marina.

Sammanfattning

Detaljplaneförslaget för Morningside Marina är tillstyrkt av miljö- och stadsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen ska nu ta ställning till om kommunfullmäktige ska föreslås anta detaljplanen.

Planförslaget syftar till att möjliggöra för fem flerbostadshus med sammanlagt cirka 40 lägenheter i tre våningar samt en suterrängvåning. Bostadshusen planeras att uppföras längs med Duvnäs vikens södra sida. I husens bottenvåningar möjliggör planförslaget verksamhetslokaler. En allmän kajpromenad skapas utmed vattnet längs med den nya bebyggelsen. Kommunala vatten- och spillvattenledningar byggs ut till området och kommer även kunna försörja intilliggande fastigheter med VA. Saltsjöbadsvägen rustas upp fram till planområdet och därmed förbättras trafiksäkerheten.

Det bedöms att de kommunala intressena så som de angavs i startpromemorian och i översiktliga planer och strategiska dokument har tillgodosetts. Förslaget är att kommunstyrelsen ska föreslå kommunfullmäktige att anta planförslaget för Morningside Marina.

Ärendet

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra för fem flerbostadshus i tre våningar samt en suterrängvåning med sammanlagt cirka 40 lägenheter. Bostadshusen uppförs längs



med Duvnäs vikens södra sida cirka 800 meter öster om Saltsjö-Duvnäs station. Fastigheten används idag som båtmarina och av företag med koppling till det marina livet. Den befintliga småbåtshamnen i vattnet kan finnas kvar. I husens bottenvåningar möjliggör planförslaget verksamhetslokaler. En allmän kajpromenad skapas utmed vattnet längs med den nya bebyggelsen. Denna nås direkt från Saltsjöbadsvägen på båda sidorna av planområdet samt från sjösidan. Kommunala vatten- och spillvattenledningar byggs ut till området och kommer även kunna försörja intilliggande fastigheter. Saltsjöbadsvägen rustas upp fram till planområdet och därmed förbättras trafiksäkerheten.

För att förbättra trafiksäkerheten föreslås en upprustning av Saltsjöbadsvägen hela sträckningen från Strandpromenaden längst in i Duvnäs viken till marinan. Vägen föreslås få en sektion med en gångbana på sjösidan och en körbana med 6,5 meters bredd. I genomförandet planeras för avsmalningar av vägen för att få ned hastigheten och öka trafiksäkerheten. Cykling föreslås ske i körbanan, vilket är acceptabelt med tanke på det låga trafikflödet. Körbanan smalnas av lokalt för att inrymma gångbana i sektionen på hela sträckan.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har den 21 oktober 2020, § 235, tillstyrkt planförslaget och kommunstyrelsen ska nu ta ställning till om kommunfullmäktige ska föreslås anta detaljplanen.

Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument

Den föreslagna detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen som för aktuellt område Bg4 Saltsjö-Duvnäs/Sågtorp anger att vissa kompletteringar med bostadsbebyggelse kan vara aktuellt i anslutning till Saltsjöbanan och på Duvnäs vikens södra sida. Befintlig småbåtshamn kan utvidgas något.

Ett program, som endast omfattar aktuellt planområde, togs fram 2012 och överensstämmer med nuvarande inriktning för projektet.

Enheten för strategisk stadsutveckling kan konstatera att detaljplanen innehåller planbestämmelser som avser att säkerställa att bostadslägenheter i bebyggelsen förhindras drabbas av översvämningar vid förhöjt vattenstånd i kombination med vind- och vågeffekter. Det nedersta våningsplanet, i kajnivå, får endast användas för parkering, lokaler och bostadskomplement. Byggnaderna ska vidare utföras så att konstruktionen klarar av en eventuell översvämning. Detaljplanen reglerar även att byggnadernas ytskikt huvudsakligen ska vara av trä, vegetation på 75 % av takytan och balkongernas placering.

Projektet har redovisat den kommunala ekonomin, vilket framgår under rubriken ekonomiska konsekvenser.

Välfärdsfastigheter

I förslaget till detaljplan ingår inga kommunala välfärdsfastigheter. Behovet av förskole- och skolplatser beräknas inrymmas i närområdet. Närmsta enheterna Långsjöns förskola och Saltsjö Duvnäs skola ligger knappt 2 kilometer respektive 1,5 kilometer från planområdet.

Tidplan och genomförande

I förhållande till tidplanen i startpromemorian kommer förslaget till detaljplan antas med cirka åtta års försening. Detta beror i hög grad på att det har skett förändringar till följd av synpunkter under planprocessen. Planarbetet startade 2011 och ett planprogram togs fram. 2014 var planförslaget på samråd och som en konsekvens av de synpunkter som inkom förtydligades risker för översvämning för lokaler och för bostäder. Efter samrådet togs också en teknisk förstudie fram som behandlade konstruktionen för kajpromenaden, trafiklösningen längs Saltsjöbadsvägen och geotekniska förutsättningar för bebyggelsen.

Granskning 1 skedde i september 2017. I sitt granskningsyttrande ansåg länsstyrelsen att upphävandet av strandskyddet var för omfattande och därför begränsades upphävandet något. Det bedömdes också att en spårnära bullerskärm var en förutsättning för att klara bullerkraven för den nya bebyggelsen. Detta krävde ett avtal mellan trafikförvaltningen (i Stockholms läns landsting, numera Region Stockholm) och exploatören. I väntan på att avtalet skulle bli klart tillstyrktes detaljplanen i miljö- och stadsbyggnadsnämnden i december 2017.

Efter tillstyrkan visade ytterligare utredningar att den spårnära bullerskärmen inte var möjlig och inte heller nödvändig, utan bullerriktlinjerna kan klaras genom åtgärder inom planområdet. Den allmänna promenaden längs kajen ändras också från allmän plats GÅGATA till kvartersmark med x-område. Dessa ändringar innebar att detaljplaneförslaget behövde ställas ut på en andra granskning (granskning 2).

I detaljplaneavtal och ramavtal mellan kommunen och exploatören regleras översiktliga kostnader för planarbetet och principerna för genomförandet av detaljplanen. Ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören upprättas och godkänns av kommunfullmäktige i samband med att detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar.

Exploatören kommer att bland annat bekosta nedanstående (vilket regleras i exploateringsavtalet):

- genomförandet av all kvartersmark inom planområdet
- genomförandet av all allmän platsmark och servitutsområden inom planområdet (Saltsjöbadsvägen och kajpromenaden)
- erforderliga lantmäteriförrättningar för genomförandet av detaljplanen,
- marksanering inom exploatörens fastighet samt allmän platsmark som krävs enligt gällande bindande myndighetskrav för att marken ska kunna användas i enlighet med detaljplanens bestämmelser

- erforderliga bulleråtgärder för uppfyllande av myndighetskraven

Ett genomförandeavtal ska tecknas med Nacka vatten och avfall AB som hanterar kostnader för utbyggnaden av VA till exploateringsområdet.

Ekonomiska konsekvenser

Planförslaget innebär möjlighet till uppförande av attraktiva bostäder och småbåtshamn/marina i ett direkt vattennära läge, på ianspråktagen mark och med tillgång till befintlig infrastruktur. Detta kan ses som positivt ur både ett ekologiskt och ekonomiskt perspektiv.

Genomförandet innebär ökade drift- och underhållskostnader om cirka 155 000 kronor/år. I detta ingår kommunens skötsel av breddad huvudgata till 6,5 meter, gångbana på Saltsjöbadsvägens norra sida i anslutning till bostäderna samt skötsel av 30 meter gångväg inom parkmark och befintlig (allmän) brygga i nordvästra delen av planområdet. För gångväg och brygga sker ej någon vinterskötsel. Kajpromenaden, som utgörs av kvartersmark, utförs och sköts i enlighet med upprättat avtal mellan exploitören och Nacka kommun. Kommunen har därmed inga initiala kostnader för kajpromenaden.

Planarbetet fram till tillstyrkan inklusive kommunens utredningar, underlag, programarbete och samordning har kostat cirka 7 miljoner kronor, vilket ska bekostas av fastighetsägaren. Anledningen till den höga kostnaden förklaras med att planarbetet har pågått sedan 2011, vilket har medfört stora personalkostnader. Förstudien för kajpromenaden var kostnadskrävande och krävde inblandning av många interna parter. Omtaget med Region Stockholms trafikförvaltning angående bullerskärm nära spårområdet försenade projektet ytterligare.

Konsekvenser för barn

Genomförande av planförslaget kan bidra till en generell positiv social konsekvens då området blir mer tillgängligt för människor i och med den allmänna kajpromenaden. Planområdet ligger långt från närmsta förskola och skola, vilket får anses vara negativt för barn då det sannolikt innebär behov av skjuts med bil för de yngre barnens del. Att cyklister måste färdas i blandtrafik på Saltsjöbadsvägen, är negativt för barn och unga sett ur trafiksäkerhetssynpunkt. Körbanan föreslås dock smalnars av lokalt, från 6,5 till 3,5 meters bredd, för att kunna inrymma gångbana utmed hela sträckan av Saltsjöbadsvägen, vilket kan bidra till sänkt hastighet hos motorfordon.

Bilagor

Bilaga 1 Protokoll MSN

Bilaga 2 Tjänsteskrivelse MSN

Bilaga 3 Granskningsutlåtande 2

Bilaga 4 Plankarta

Bilaga 5 Planbeskrivning

Bilaga 6 Gestaltningsprogram



Frida Foley
T.f. enhetschef
Enheten för strategisk stadsutveckling

Henrik Svensson
Översiktsplanerare
Enheten för strategisk stadsutveckling