

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Yttrande över förslag till detaljplan för Morningside Marina i Erstavik 25:38 m fl

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att anta förslaget till yttrande över detaljplan för Morningside Marina i Erstavik 25.38 m fl.

Detta beslut fattas med stöd av kommunstyrelsens delegationsordning punkt 53.

Sammanfattning

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott har fått en förfrågan om att yttra sig under samrådtiden över miljö- och stadsbyggnadsnämndens förslag till detaljplan Morningside Marina i Erstavik 25.38 m fl.

Syftet med detaljplanen Morningside Marina i Erstavik 25.38 m fl är att

- skapa nya bostäder på platsen
- skapa en attraktiv 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 till de fastigheter väster om planområdet, som idag har enskilda lösningar, genom en sjöledning över Duvnäsvisken

Den kommunala ekonomin för planområdet ger ett netto på ca 0 kronor.

Ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott har fått en förfrågan om att yttra sig under samrådtiden över miljö- och stadsbyggnadsnämndens förslag till detaljplan Morningside Marina i Erstavik 25.38 m fl.



Kommunstyrelsen har att bevaka följande aspekter under samråd och granskning av handlingar: detaljplaneprogram, bostäder, arbetsplatser, välfärdsfastigheter, kommunens mark och ekonomi samt genomförandefrågor.

I Nackas översiktsplan 2012 är området markerat som gles blandad bebyggelse. Ett program för området antogs av kommunstyrelsen den 11 februari 2013, Aktuellt planförslag är i linje med det tidigare programförslagets huvuddrag. Hushöjderna har emellertid reducerats som ett resultat av de kommentarer som kom i programsamrådet.

Syftet med detaljplanen Morningside Marina i Erstavik 25.38 m fl är att

- skapa nya bostäder på platsen
- skapa en attraktiv 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 till de fastigheter väster om planområdet, som idag har enskilda lösningar, genom en sjöledning över Duvnäsvisken

Planförslaget möjliggör fem flerbostadshus med sammanlagt cirka 40 lägenheter i tre våningar samt en suterrängvåning, längs Duvnäsviskens södra sida, cirka 800 meter öster om Saltsjö-Duvnäs station. I husens bottenvåningar möjliggör planförslaget verksamhetslokaler.

För att förbättra trafiksäkerheten föreslås en upprustning av Saltsjöbadsvägen. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte startpromemorian med bland annat förutsättningen att en GC-väg skulle byggas mellan området och strandpromenaden. Under arbetet med detaljplanen har detta utretts noggrant och den lösning som planförslaget möjliggör är den som ger den bästa trafiksäkerheten för samtliga trafikslag utifrån det utrymme som finns. Vägen föreslås få en sektion med en gångbana på 1,75 meter på sjösidan och en körbana med 6,5 meters bredd. Cykling föreslås ske i körbanan, vilket är acceptabelt med tanke på det låga trafikflödet. Hastighetsdämpande åtgärder ska göras och belysningen förbättras, vilket sammantaget kommer att leda till en betydligt bättre trafiksäkerhet än idag.

Den allmänna strandpromenaden har positiva konsekvenser för utifrån sociala-, rekreativa- och tillgänglighetsaspekter. Möjlighet skapas för att fortsätta strandpromenaden österut på kommunens fastighet. Landskapsbilden kommer att förändras påtagligt, men den nya bebyggelsen har ingen direkt negativ inverkan på omgivningen.

Översvämningsrisk föreligger främst beroende på stigande vattennivåer. Bebyggelsen anpassas till detta och inga bostäder tillåts i bottenplan.

Marken kommer i och med exploateringen att saneras.



Bebyggelse inom planområdet förutsätter att avstegsfall A görs från riksdagens riktvärden för buller. Planområdet är inte utpekad i Nackas översiktsplan som tillhörande ”centralt läge”, vilket därmed går emot översiktsplanens inriktning i detta avseende.

Planens genomförande bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan och miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

Kommunal Ekonomi

Exploatören bekostar de allmänna anläggningar som ingår i planen, bulleråtgärder vid Saltsjöbanan samt marksanering.

Netto Väg och Park: 0 kronor.

Exploatören bekostar den allmänna Va-anläggningen fram till Saltsjöbadsvägen. Kommunen bekostar utbyggnaden av VA till fastigheter vid Saltsjöbadsvägen vilket beräknas kosta ca 1 miljon. Fastigheterna betalar anläggningsavgift, vilket ger en intäkt på ca 1 miljon enligt 2015 års Va-taxa.

Netto VA: cirka 0 kronor.

Genomförande

Ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören upprättas och godkänns av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar. I avtalet för Morningside Marina regleras marköverföringar, finansiering av allmän väg och parkanläggning, bulleråtgärder, marksanering med mera. Avtal ska ingås mellan kommunen och SL angående utbyggnad och skötsel av bullerskydd vid Saltsjöbanan. Kommunens ekonomiska åtaganden i denna överenskommelse kommer överföras till exploatören genom exploateringsavtalet. Säkerheten i exploateringsavtalet är av vikt och ska täcka kostnaderna som exploatören åtar sig.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av exploateringsenheten i samråd med VA- och avfallsenheten.



Planområdet

Bilagor

Bilaga 1. Yttrande över förslag till detaljplan för Morningside Marina i Erstavik 25:38 m fl

Bilaga 2. Planbeskrivning

Bilaga 3. Plankarta

Exploateringsenheten

Ulf Crichton
Exploateringschef

Karin Stadig
Projektledare