

2015-10-05

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2011/237-214
Projekt 9536

Kommunstyrelsen

Detaljplan med miljökonsekvensbeskrivning för Fisksätra marina, Erstavik 26:608 och del av Erstavik 26:1, Brantvägen i Fisksätra, Nacka kommun

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen tillstyrker planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

Sammanfattning

Planområdet omfattar Fisksätra marina och en mindre del väster om marinan vid Fisksätra holme och badplatsen där. På fastigheten finns en huvudbyggnad (marincentret). Byggnaden används idag till marina verksamheter som båtsnickeri, segelmakeri och kontor för dessa på de nedre våningsplanen. De nyare verksamheterna på våning 4 och 5 i byggnaden omfattar museum och restaurang. Den befintliga småbåtshamnen innehåller idag cirka 275 båtplatser. Syftet med planen är att möjliggöra en utvidgning av småbåtshamnen från dagens cirka 275 båtplatser till 500 båtplatser samt möjliggöra 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. Planenheten gör bedömningen att detaljplanens genomförande innebär en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken har därför upprättats för planen.

Ärendet

Planområdet är beläget intill Lännerstasundet i nordöstra delen av Fisksätra, cirka 300 meter norr om Fisksätra centrum. Det omfattar Fisksätra marina och en mindre del väster om marinan vid Fisksätra holme och badplatsen där. Planområdet omfattar Erstavik 26:608 och del av 26:1. Marinan är väl synlig från sundet. På land finns stora nivåskillnader. På Erstavik 26:608 finns en huvudbyggnad (marincentret) på den sydvästra delen av fastigheten. Byggnaden används idag till marina verksamheter som båtsnickeri, segelmakeri och kontor för dessa på de nedre våningsplanen. De nyare verksamheterna på våning 4 och 5 i

byggnaden omfattar museum och restaurang. Den befintliga småbåtshamnen innehåller idag cirka 275 båtplatser.

Syftet med planen är att möjliggöra en utvidgning av småbåtshamnen till 500 båtplatser samt möjliggöra 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. Två båthallar för båtförvaring vintertid och parkeringsgarage under sommaren föreslås på de nedre hamnplanen samt på den östra hamnplanen. Hallarna rymmer cirka 120 respektive 90 båtar för förvaring under vintern. På den nedre hamnplanen tillkommer även cirka sex stycken mindre byggnader, så kallade sjöbodas, för mindre kontorsverksamhet, uthyrning av till exempel kajaker, förvaring med mera. Huvudbyggnaden föreslås fortsatt användas för mindre industrilokaler, kontor och försäljning kopplat till båtlivet samt restaurang, vandrarhem och museum och/eller andra kulturella verksamheter.

Planenheten gör bedömningen att detaljplanens genomförande innebär en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken har därför upprättats för planen. 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. Riksintresse farled bör också belysas.

Startpromemoria för stadsbyggnadsprojektet antogs av kommunstyrelsen den 22 augusti 2011. Planchefen beslutade den 10 juni 2014 i enlighet med delegationsordningen för Miljö- och stadsbyggnadsnämnden punkt S33 att skicka planförslaget på samråd. Samrådstiden pågick mellan 2014-07-07 och 2014-09-17. Den 22 april 2015 beslutar Miljö- och stadsbyggnadsnämnden att skicka planförslaget för granskning. Granskningstiden pågick mellan 2015-04-30 och 2015-05-28.

Under granskningen inkom synpunkter från 17 remissinstanser och föreningar.

De yttranden som inkommit under granskningsskedet rör till stor del samma frågor som under samrådsskedet. De huvudsakliga synpunkterna rör vattenkvaliteten vid Fisksätrabadet samt omfattningen av marinans utbyggnad. Länsstyrelsen tar upp strandskyddets upphävande, risker vid en eventuell urspärning av Saltsjöbanan samt risker för ras och skred. Trafikförvaltningen tar bland annat upp risker för Saltsjöbanan som riksintresse.

Inkomna yttrande innebär endast redaktionella ändringar i planhandlingarna.



Ekonomiska konsekvenser

Inom stadsbyggnadsprojektet ingår ej utbyggnad av allmänna anläggningar. Natur- och trafiknämnden och enheten för fastighetsutveckling som hittills har byggt ut pir och byggt om huvudbyggnaden inom marinan ska även stå för genomförandet av övriga allmänna anläggningar. Kommunen tecknade 2011 ett konsortialavtal med exploatören angående utvecklingen av Fisksätra marina och ett gemensamt bolag startades, kommunen äger 50 procent av bolaget. Avtalet reglerar hur kostnaderna för utvecklingen av marinan ska fördelas och därför tecknas inget exploateringsavtal.

Planläggning

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

Vatten och avlopp (VA)

Planområdet är anslutet till det kommunala VA nätet. Några nya ledningar kommer ej att byggas och inga anslutningsavgifter kommer att faktureras.

Mark

Kommunen äger fastigheterna inom planområdet och fastigheten Erstavik 26:608 är upplåten med tomträtt till exploatören. Tomträttsavgälden är för närvarande 650 000 kronor per år. När detaljplan vunnit laga kraft ska en ny fastighet enligt detaljplan bildas och tomträttsavtalet ska anpassas till detaljplanen och den nya fastigheten. Kommunen ansöker om och bekostar fastighetsbildningen.

Tidplan

Denna detaljplan beräknas bli antagen under fjärde kvartalet 2015 för att sedan vinna laga kraft kort därefter under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Handlingar i ärendet

Planbeskrivning

Plankarta

Utlåtande

Miljökonsekvensbeskrivning

Till denna tjänsteskrivelse fogas karta över området samt översikt över kommunala beslut, se nedan. Tryck på länken nedan eller gå in på hemsidan där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns:

http://www.nacka.se/web/bo_bygga/projekt/fisksatra/fisksatra_marina/Sidor/default.aspx

Planenheten

Nina Åman
Planchef

Thomas Magnusson
Planarkitekt

Översikt Fisksätra marina, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt, tillstyrkan	2011-06-11	MSN	
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2011-08-22	KS	
✓	Detaljplan och MKB, samråd	2014-06-10	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd	2014-09-16	KSSU	
✓	Detaljplan, granskning	2015-04-22	MSN	
✓	Detaljplan, yttrande, granskning	2015-05-26	KSSU	
✓	Detaljplan, tillstyrkan	2015-08-26	MSN	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		TN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		TN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	

