

2020-09-16

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2010/502-214
Projekt 9335
Normalt planförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Morningside Marina, Erstavik 25:38 m.fl. i Fisksätra-Saltsjöbaden

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

Sammanfattning

Planförslaget möjliggör för fem flerbostadshus med sammanlagt cirka 40 lägenheter i tre våningar samt en suterrängvåning. Bostadshusen uppförs 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 ut till området och kommer även kunna försörja intilliggande fastigheter med VA. Saltsjöbadsvägen rustas upp fram till planområdet och därmed förbättras trafiksäkerheten.

Planarbetet startade 2011 och ett planprogram togs fram. 2014 var planförslaget på samråd, 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.

Under granskningen i september 2017 inkom synpunkter angående osäkerheter kring höjder för den tillkommande bebyggelsen. En konsekvens av detta blev att en bestämmelse om bruttoarea fördes in på plankartan. Länsstyrelsen ansåg att upphävandet av strandskyddet var för omfattande och därför begränsades upphävandet något. Det bedömdes också att en spårnära bullerskärm vara en förutsättning för att klara bullerkraven för den nya bebyggelsen. Detta krävde ett avtal mellan trafikförvaltningen (SLL) och exploatören. I

väntan på att det avtal skulle bli klart tillstyrktes detaljplanen i miljö- och stadsbyggnadsnämnden i december 2017.

Efter tillstyrkan visade vidare utredningar att den spårnära skärmen inte är möjlig men inte heller nödvändig. De bullerriktlinjer som anges på plankartan kan enligt bullerutredningen lösas genom bulleråtgärder inom planområdet. Den allmänna promenaden längs kajen ändras också från allmänplats GÅGATA till kvartersmark med x-område. Dessa ändringar medförde att detaljplaneförslaget behövde ställas ut på en andra granskning.

Exploatören bekostar allmänna anläggningar enligt exploateringsavtalet. Genomförandavtal tecknas med NVOA som hanterar kostnader för utbyggnaden av VA till exploateringsområdet.

Ärendet

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. Fastigheten används idag dels som båtmarina och dels av företag som är kopplade till det marina livet. Den befintliga småbåtshamnen i vattnet kan finnas kvar. De befintliga verksamheterna ges möjlighet att etablera sig i lokalerna i bottenvåningarna på flerbostadshusen.

De föreslagna byggnaderna är uppdelade i två grupper, på östra sidan med tre hus och på västra sidan med två hus. Mellan husen bildas upphöjda gårdar för bostäderna. Gårdarna ligger ett våningsplan över kajen och ungefär en meter över Saltsjöbadsvägen. En allmän kajpromenad skapas utmed vattnet längs med den nya bebyggelsen. Denna nås direkt från Saltsjöbadsvägen på båda sidorna av planområdet samt från sjösidan.

I plankartan regleras höjder, bruttoarea, att byggnaderna huvudsakligen ska förses med ytskikt av trä och att endast 50% av markytan får hårdgöras på innergårdarna. Växtbeklädda tak är en del av gestaltningen och en dagvattenåtgärd. Särskilda omständigheter som krävs för att ytterligare styra gestaltningen i plankartan saknas men för att säkerställa god gestaltningen så avtalas det om gestaltningsprogrammet i exploateringsavtalet.

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.

Den aktuella fastigheten ansluts till det kommunala vatten- och avloppsnätet via en ny sjöledning över Duvnäsvisken. I samband med projektets genomförande ansluts även fastigheterna väster om marinan som ligger norr om Saltsjöbadsvägen.

Planarbetet startade 2011 och ett planprogram togs fram eftersom detaljplanen inte var förenlig med den dåvarande översiktsplanen. 2014 var planförslaget på samråd, 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.

Under granskningen i september 2017 inkom synpunkter angående osäkerheter kring höjder för den tillkommande bebyggelsen. En konsekvens av detta blev att en bestämmelse om bruttoarea fördes in på plankartan. Länsstyrelsen ansåg att upphävandet av strandskyddet var för omfattande och därför begränsades upphävandet något. Det bedömdes också att en spårnära bullerskärm vara en förutsättning för att klara bullerkraven för den nya bebyggelsen. Detta krävde ett avtal mellan trafikförvaltningen (SLL) och exploatören. I väntan på att det avtal skulle bli klart tillstyrktes detaljplanen i miljö- och stadsbyggnadsnämnden i december 2017.

Efter tillstyrkan visade vidare utredningar att den spårnära skärmen inte är möjlig men inte heller nödvändig. De bullerriktlinjer som anges på plankartan kan enligt bullerutredningen lösas genom bulleråtgärder inom planområdet. Den allmänna promenaden längs kajen ändras också från allmänplats GÅGATA till kvartersmark med x-område. Dessa ändringar medförde att detaljplaneförslaget behövde ställas ut på en andra granskning.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Ombyggnationen av Saltsjöbadsvägen gör att vägen blir tryggare att röra sig på. Bostäderna gör att platsen befolkas av fler människor som är i rörelse i området.

Tidplan

Kommunfullmäktiges antagande	16 november 2020
Laga kraft	december 2020*

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske 1 månad efter antagande i Kommunfullmäktige.

Ekonomiska konsekvenser

Exploatören bekostar allmänna anläggningar enligt exploateringsavtalet.

Genomförandavtal tecknas med NVOA som hanterar kostnader för utbyggnaden av VA till exploateringsområdet.



Plankostnaderna specificeras i bilagd tabell.

Konsekvenser för barn

Det finns begränsad möjlighet att anordna lekytor inom området. Upprustningen av Saltjöbadsvägen ökar tryggheten längs sträckan för både barn och vuxna.



Handlingar i ärendet

- Denna tjänsteskrivelse
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande 2

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området, översikt över kommunala beslut samt översikt över detaljplanens kostnader.

Susanne Werlinder
Planchef
Planenheten

Anine Rondén
Planarkitekt
Planenheten

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, granskning	170517	MSN	
✓	Detaljplan tillstyrkan 1	171206	MSN	
✓	Detaljplan granskning 2	200422	MSN	
✓	Detaljplan, tillstyrkan 2	200923	MSN	
✓	Exploateringsavtal, godkännande	201116	KF	
✓	Detaljplan, antagande	201116	KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		TN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut



Översikt över detaljplanens kostnader

Tabellen nedan redovisar översiktligt de preliminära kostnaderna för planarbetet fram till tillstyrkan

Aktivitet	Kostnad
Personalkostnader	Totalt: 4 500 000 kr Exploateringsenheten: 2 400 000 kr (projektledning, exploateringsresurs, projektstöd) Planenheten: 1 710 000 (detaljplanering, plan-, trafik- o landskapsresurs, administration) Övriga enheter: 390 000 kr (miljö-, bygglov-, lantmäteri-, anläggning-, VA- resurs)
Kommunikation och administration	104 000 kr
Utredningar och underlag	Förstudie för allmänna anläggningar (2015 respektive 2017) 1 554 000 kr Detaljplaneprogram 690 000 kr Dagvattenutredning 75 000 kr* Totalt 2 320 000 kr *Utöver redovisade utredningar har exploitören beställt och betalat för utredningar av bland annat buller och risk.
Grundkarta och fastighetsförteckning	295 000 kr
Preliminär plankostnad fram till tillstyrkan	7 216 000 kr
Preliminär plankostnad per kvadratmeter för tillkommande bostäder och lokaler i bottenvåning	1 450 kronor per kvm (bruttoarea) ** **målvärdet för detaljplaner med färre än 50 bostäder är 1000 kr/kvm
Särskilda händelser som påverkat plankostnaden	Planarbetet har pågått sedan 2011, tiden i sig har gjort att personalkostnaderna är stora. Förstudien för kajpromenaden var kostnadskrävande och krävde inblandning av många interna parter. Omtag med trafikförvaltningen (SLL) angående bullerskärm nära spårområdet försenade projektet ytterligare.