

2015-03-03

Förslag yttrande

NTN 2015/199

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Morningside Marina i Erstavik 25:38 m fl.

KFKS 2010/502-214

Natur- och trafiknämnden lämnar följande yttrande

Trafiksäkerhet och drift

Med en separat gångbana och cyklar på körbanan i blandtrafik kombinerad med hastighetsdämpande åtgärder och förbättrad belysning som föreslås i planförslaget kommer trafiksäkerheten och framkomligheten för oskyddade trafikanter kunna komma upp till en accepterad nivå. Däremot bör gångbanans bredd vara 2.20 meter för att säkerställa möjlighet för driftfordon att kunna snöröja gångbanan.

Typsektionen i planbeskrivningen bör även visa en belysningsstolpe som ska vara placerad utanför stödremsan

Konsekvenser

Om gångbanan är smalare än 2.20 meter kan snöröjningsfordon inte komma fram. En för smal gångbana ger ökade kostnader för vinterunderhåll då det krävs specialfordon eller handskottning.

Parkeringsbehovet

Parkeringsbehovet för föreslagna bostäder och verksamheter ska säkerställas. Därför ska parkeringstalen/antalet parkeringsplatser anges i planbeskrivningen.

Allmän strandpromenad på kajen

Planens främsta fördelar för rekreation och friluftsliv är att den skapar goda förutsättningar att förlänga strandpromenaden vidare österut utmed Duvnäs vikens södra strand. Även denna korta sträcka strandpromenad ger dock goda möjligheter att komma nära bryggor och båtar och ger fina utblickar över vattnet.

För att säkra tillgängligheten till stranden och möjliggöra angöring från både land- och sjösidan föreslås att en zon på kajen utmed vattenlinjen ska vara allmän platsmark.

Kommunen ska sköta och underhålla promenadvägen och därför är det viktigt att den allmänna strandpromenaden är en fristående konstruktion – det avser även de privata bryggorna. Är kajkonstruktionen inte delad mellan kommunen och en privat fastighetsägare riskerar ansvarsfrågan att bli problematisk.

I planen föreslås även att bryggorna i vattnet ska fästas i den allmänna strandpromenaden, även där blir ansvarsfrågan för själva fästningen viktig att lösa då privata bryggor är fäst i en allmän konstruktion. En teknisk förstudie för konstruktion och utformning av allmänna anläggningar ska därför tas fram innan granskningskedet. En bättre skrivning skulle vara att de privata bryggorna ansluter till.

Strandpromenaden ska vara möjlig att snöröja och vara framkomlig för kommunens driftsfordon. Det innebär krav på minst 3,7 m fri höjd utmed vägens sträckning. I illustrationen på plankartan ser det ut som att konstruktionsdelar för husen sträcker sig in över gångbanan. I plankartan bör även kajens utsträckning redovisas. Det bör även framgå i planbeskrivningen om den 60 cm breda zonen mellan strandpromenad och kajen ska vara allmän plats eller ligga på privat fastighetsmark.

Framkomligheten för att utföra normalt drift och underhåll av konstruktionsdelar är mycket begränsad både från land och från vattnet. Från land, vid husen finns det verken tillräckligt horisontellt eller vertikalt utrymme. Där bör dessutom dimensioneringen ta hänsyn till anläggningsmaskiner. Från vattnet är ytan väldigt begränsad bäge med och utan båtar, och den korta frihöjden hindrar ett normalt underhåll. I den tekniska förstudien bör en LCC och LCA tas fram. Buller vid drift- och underhåll kan förekomma till en begränsad omfattning, viket inte är utrett ännu.

Konstbyggnadernas tillståndsvärde är okänt idag. Observationer vid utförda platsbesök samt intervjuer indikerar att tillståndsvärdet är ganska lågt (undermineringar och korroderad spånt), och att stora utgifter kommer att behövas för att säkerställa en långsiktigt hållbar livsmiljö för allmänheten i området.

Utredningen om markföroreningar belyser att markförorening förekommer i området. Dessutom täcker rapporten geotekning, där kompletterande utredning rekommenderas. Rapporten är fokuserad på husens markförhållanden. Rapportens omfattning bör utökas till de allmänna anläggningarna.

Området kommer att brukas av boende, passerande och flera offentliga och privata verksamheter på långt sikt. Risken för att funktionalitetsbrister har stor påverkan är stor. Underhåll på konstbyggnader som inte är normalt kan kräva stora åtgärder och då leda till stor påverkan. Därför bör dessa dimensioneras för 120 år med normalt underhåll.

Konsekvenser



Den tekniska förstudien kommer att ge svar på frågor om utformning och underhållskostnader för de allmänna anläggningarna. Om ingen sådan görs riskerar oklarheter kring frågor som konstruktion och ansvar för kajen och strandpromenaden att fördyra och förlänga projektet. Om bärande delar för husens konstruktion sträcker sig in över strandpromenaden kan vägen inte skötas och underhållas av kommunen.

Om normalt underhåll inte kan genomföras på grund av begränsad framkomlighet kommer man av behöva dimensionera till längre period (enligt Boverkets Byggregler) och mer robusta konstruktioner, vilket ger ett stort anskaffningsvärde.

Anläggningarnas skick är okänt. Om inte utgiften för att säkerställa en långsiktigt hållbar livsmiljö för allmänheten i området täcks vid nyanskaffning kan stora funktionsbrister förekomma ganska tidigt under driftskedet. Värdet av dessa utgifter kan då vara betydligt högre än vid nyanskaffning. Andra förutsättningar som markrättsliga förhållanden, markföreningar, buller vid reparationer mm kan försvåra och hindra genomförbarheten under driftskedet. Om den geotekniska stabiliteten och markkapaciteten inte säkerställs för de allmänna anläggningarna kan konsekvenserna vara ovärderliga.

I det fortsatta planarbetet:

För att säkra drifts och underhållskostnaden för strandpromenaden måste den utformas som en fristående konstruktion. Privata bryggor och konstruktioner för kajplanet inom kvartersmark och byggnaderna får inte vara beroende av kommunens anläggning.

Beteckningen gågata bör ändras till gångväg eller strandpromenad. Biltrafik ska inte vara tillåten på strandpromenaden, all trafik till och från fastigheterna ska lösas inom kvartersmark.

Strandpromenaden ska ha en fri höjd på minst 3,7 meter utmed hela gångbanans bredd.

Bostadsgårdarna

Bostadsgårdarna är små och utrymme till lek finns enbart för de minsta barnen, med en sandlåda. Större barn har begränsade möjligheter till lek och utevistelse inom bostadsgårdarna och strandpromenaden är inte lämplig att leka på. Kajplanet kommer främst att användas för biluppställning. Närmsta lekplats ligger i Saltsjö Duvnäs vid Gamla allén, ca 1,2 km bort.

Konsekvenser

Närheten till vattnet och bilparkeringen på kajplanet kan utgöra en säkerhetsrisk för barn och de små gårdarna ger begränsat utrymme för lek för större barn.



I det fortsatta planarbetet

En riskidentifiering bör göras, med särskilt fokus på barn, för att se vilka säkerhetshöjande åtgärder som kan behöva göras inom kvartersmarken och den allmänna marken.

Bostadsgårdarna bör utformas även för större barn, t.ex med olika typer av lekmiljöer för olika åldrar på de olika gårdarna.

Kommunala VA-ledningar genom detaljplan

Inom detaljplan måste u-området för allmänna ledningar breddas både för sjöledning och markförlagda ledningar. Vid en utbyggnad måste hänsyn tas till möjlighet för framtida drift och underhåll av ledningsnätet genom ansökan av ledningsrätt inom detaljplanens avsatta u-område. För sjöledning krävs ett u-område från ledningarnas mitt på i huvudsak 5 meter åt både hållen. För markledning krävs ett u-område från ledningarnas mitt på i huvudsak 3 meter åt båda hållen.

Lastplats för respektive sophämningsplats

Enligt situationsplanen för gatuplan finns en mur som hindrar hämtning av kärl från Saltsjöbansvägen via p-platserna. En lastplats för respektive sophämningsplats ska finnas. P-platser kan användas som lastplatser med hjälp av skyltning. Lutningen på gångvägen för hämtning av kärlet får inte överstiga 1:12 och bör inte överstiga 1:20. Enligt situationsplanen överstiger lutningen 1:12 vilket inte uppfyller arbetsmiljökraven. Gångvägen ska vara hårdgjord. Träd ska inte placeras så att de hindrar hämtning. Enligt Boverket ska det maximalt vara 50 m för de boende att gå för att lämna avfall. Detta krav uppfylls inte för alla husen.

Natur- och trafiknämnden

Gunilla Grudevall-Steen
Ordförande

Dag Björklund
Natur- och trafikdirektör