

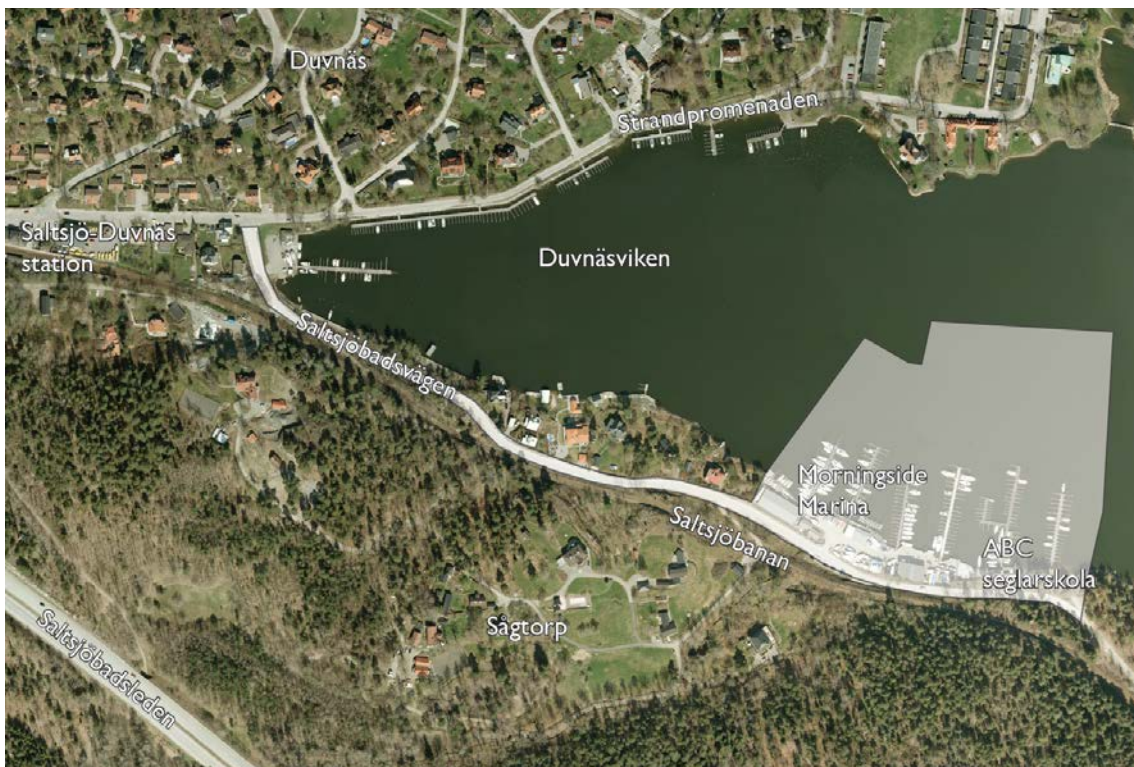
Program för fastigheten Erstavik 25:38 m fl, Morningside Marina, Nacka kommun

Inledning

Programområdet ligger på södra sidan av Duvnäsvisken, ca 800 m öster om Saltsjö-Duvnäs station. Det omfattar fastigheten Erstavik 25:38, som ägs av Duvnäs Fastighets AB. Programområdet omfattar också Saltsjöbadsvägen samt ett område öster om Erstavik 25:38.

Fastigheten används idag dels av en marina, dels av ett antal företag med koppling till båtlivet samt en restaurang. Fastighetsägaren, Duvnäs Fastighets AB, önskar exploatera området med flerbostadshus. Eftersom detta inte är förenligt med gällande översiktsplan så inleds planprocessen med programsamråd.

Syftet med programmet är att belysa möjligheten att uppföra 4-5 små flerbostadshus med sammanlagt ungefär 25 lägenheter. Flerbostadshusen planeras innehålla lokaler för flera av de verksamheter som idag finns på platsen.



Programområde



Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

Översiktsplan

I Nackas översiktsplan, antagen 2012, är området markerat som gles blandad bebyggelse. Programförslaget var inte förenligt med kommunens gamla översiktsplan varför det bedömdes lämpligt att inleda planprocessen med programsamråd.

Detaljplan

Området är inte detaljplanelagt.

Riksintressen

Saltsjöbanan, lokaljärnväg mellan Slussen och Saltsjöbaden av särskild regional betydelse, är av riksintresse för kommunikationer. Saltsjöbanan ligger utanför programområdet men kan påverkas av förändringar av markanvändningen inom det. Planområdet omfattas av riksintresse för kust och skärgård. Turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen ska särskilt beaktas vid exploatering eller andra ingrepp i miljön. Exploatering och andra ingrepp i miljön får inte heller skada natur- och kulturvärden. Bestämmelserna utgör dock inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet.

Strandskydd

I området gäller utökat strandskydd, vilket innebär att ett område 100 meter i vattnet och 300 meter på land från strandlinjen omfattas.

Förutsättningar

Programområdet ligger på södra sidan av Duvnäsvisken, ca 800 m öster om Saltsjö-Duvnäs station. Det omfattar fastigheten Erstavik 25:38, Saltsjöbadsvägen, ett område öster om Erstavik 25:38, samt Saltsjöbadsvägen på sträckan mellan Erstavik 25:38 och vägens korsning med Strandpromenaden. Erstavik 25:38 ägs av Duvnäs Fastighets AB. Fastigheten har en total area på ca 31800 m². Av dessa är 5100 m² land och 26700 m² vatten.

Erstavik 25:38 är idag bebyggd med ett flertal byggnader av enklare karaktär. De innehåller olika verksamheter med koppling till båtlivet, en restaurang samt en bostad. Till fastigheten hör även fyra båtbygggor. Fastigheten omges av småhus västerut, en mindre marina österut, och Saltsjöbadsvägen och Saltsjöbanan söderut. Saltsjöbanan ligger ca 6 meter högre än marinan. Marinan är synlig från många platser vid Duvnäsvisken och Lännerstasundet.

Morningside Marina ligger på en del av den smala markremsan mellan Saltsjöbadsvägen och Duvnäsvisken. Saltsjöbadsvägen är den gamla landsvägen mellan de centrala delarna av Nacka och Saltsjöbaden, men den förlorade sin trafikfunktion då Saltsjöbadsleden byggdes. Längs Duvnäsvisken löper vägen längs kusten och erbjuder fina utblickar ut över vattnet. Saltsjöbanan ligger direkt söder om Saltsjöbadsvägen men betydligt högre. Söder om Saltsjöbanan reser sig en barrskogsbevuxen höjdrygg drygt 50 m över Duvnäsviskens nivå. Intrycket av platsen från vyer på andra sidan vattnet domineras av höjden och skogen.

Öster om Morningside Marina ligger en stor kommunal fastighet, Erstavik 25:15. Den del av fastigheten som ligger närmast Morningside Marina arrenderas av ABC seglarskola.

Trafik

Saltsjöbadsvägen trafikeras av ungefär 1200 fordon per årsmedeldygn. Andelen tung trafik är mycket liten (ungefär 0,4 %). Vägen är smal, på aktuell sträcka mellan 5,5 och 7,5 meter, och saknar ett särskilt utrymme för gång- och cykeltrafik. Vägen trafikeras inte av bussar. Närmaste kollektivtrafik är Saltsjö-Duvnäs station, ungefär 800 meter från programområdet.

Saltsjöbanan står inför en omfattande upprustning och kommer i så fall att stängas av under en längre period. Saltsjöbadsvägen kan då eventuellt komma att trafikeras av ersättningsbussar.



Marinan från Saltsjö-Duvnäs

Vatten och avlopp

Området saknar kommunalt vatten och avlopp. Fastigheterna längs Saltsjöbadsvägen har antingen enskilda lösningar eller i något fall, en sjöledning över Duvnäs viken med anslutning till det kommunala nätet.

Service

Närmaste serviceetablering finns knappt 2 km från planområdet vid Ektorp centrum. Skola och förskola finns i Duvnäs.

Förändringar

Utgångspunkter och mål

Det förslag som redovisas i programmet inklusive investeringar i allmänna anläggningar ska

- 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

Kommunstyrelsen gav följande direktiv för planarbetet då den beslöt att starta projektet den 2 maj 2011:

- Ingen inskränkning av den maritima verksamheten får ske utöver den planerade flytten av varvsverkstaden. Vid planeringen av området ska ansträngningar göras för att de verksamheter som hör till en marina ska finnas kvar på området.
- Allmänhetens tillträde till området ska säkras för överskådlig tid.
- Den redovisade planeringen fullföljs vad gäller ökad trafiksäkerhet, bullerskydd från Saltsjöbanan, VA-utbyggnad och bygge av GC-väg från områdets östra del fram till Strandpromenaden.
- Samrådsbeslutet ska fattas i nämnden och inte på delegation.



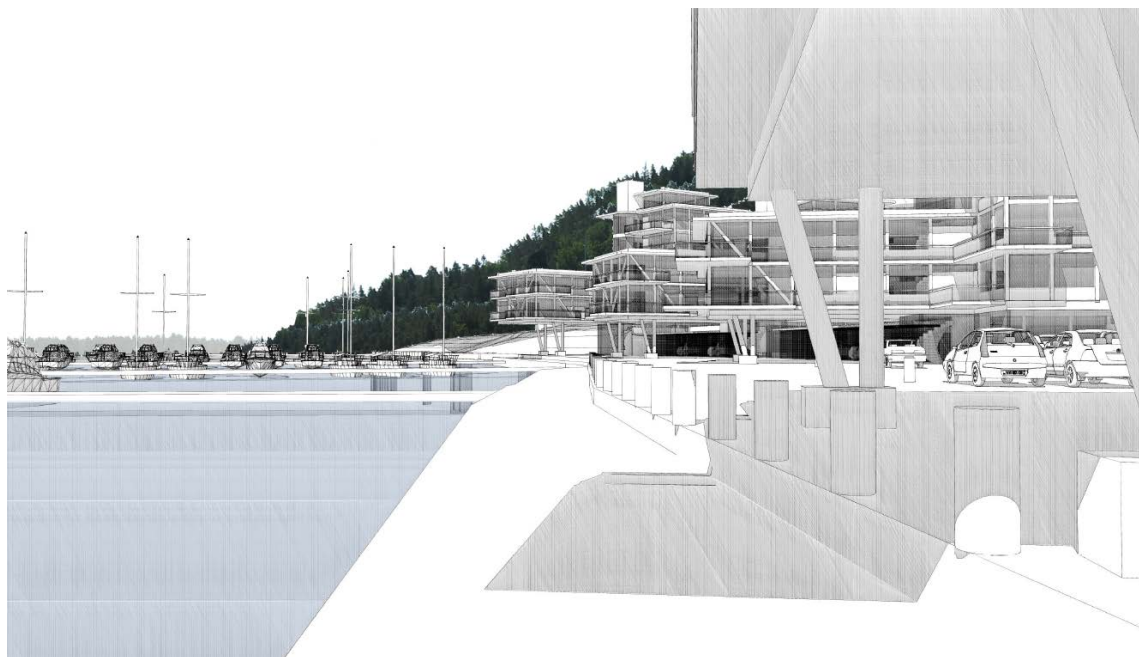
Flygbild från norr

Ny bebyggelse

Erstavik 25:38 föreslås bebyggas med fem flerbostadshus, tre våningar höga över Saltsjöbadsvägens nivå, varav några med indragen fjärde våning. Husen uppförs i två grupper, en östlig med tre och en västlig med två hus. Husen i de olika grupperna sammanbyggs med lägre byggnadsdelar. De tar upp nivåskillnaden mellan gata och kaj och innehåller bland annat carport, garage och förråd. Över sockeln bildas terrasser mellan husen. Det ger bostäderna tillgång till en halvprivat yta som ligger upplyft ett våningsplan över kajen och ungefär en meter över gatan. Entréerna till bostädernas trapphus ska kunna nås både från kaj och gata för att bidra med liv och rörelse till de offentliga rummen. Entré för rörelsehindrade sker från kajen.



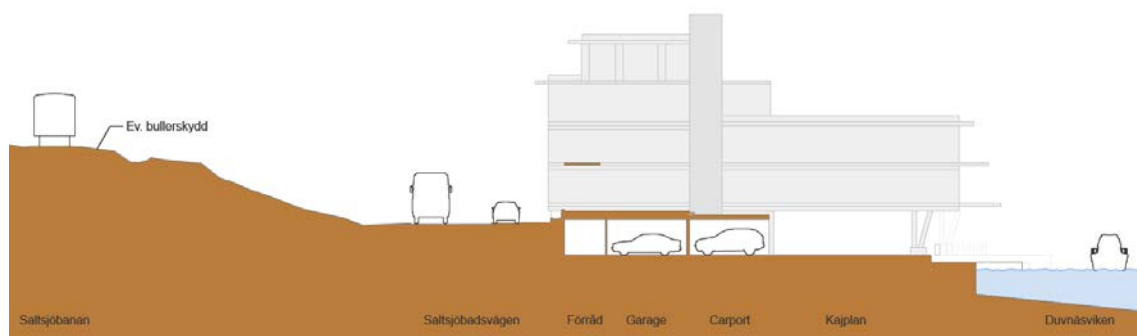
Situationsplan (Södergruppen/ Deurell arkitekter AB)



Vy från kajen (Södergruppen/Deurell arkitekter AB)

Husen placeras med kortsidorna mot Saltsjöbadsvägen så att utblickar från vägen mot vattnet hålls fria. Det gör också att solen når ner mellan husen till kaj och bryggor. Den gröna fonden av skog bakom husen framträder därigenom tydligt från andra sidan viken. Den höga skogssilhuetten kommer även i fortsättning att dominera över bebyggelsen.

Vid infarten från Saltsjöbadsvägen ordnas en entréplats med parkering för gäster till bryggor och marinans verksamheter. Kajplanet rymmer flera funktioner och trafikslag. De boende angör carport, garage och trapphusentré via kajplanet. Besökande till de kommersiella lokalerna och båtarna vid bryggorna tar sig också fram fritt över kajen.



Sektion genom garage

Vatten och avlopp

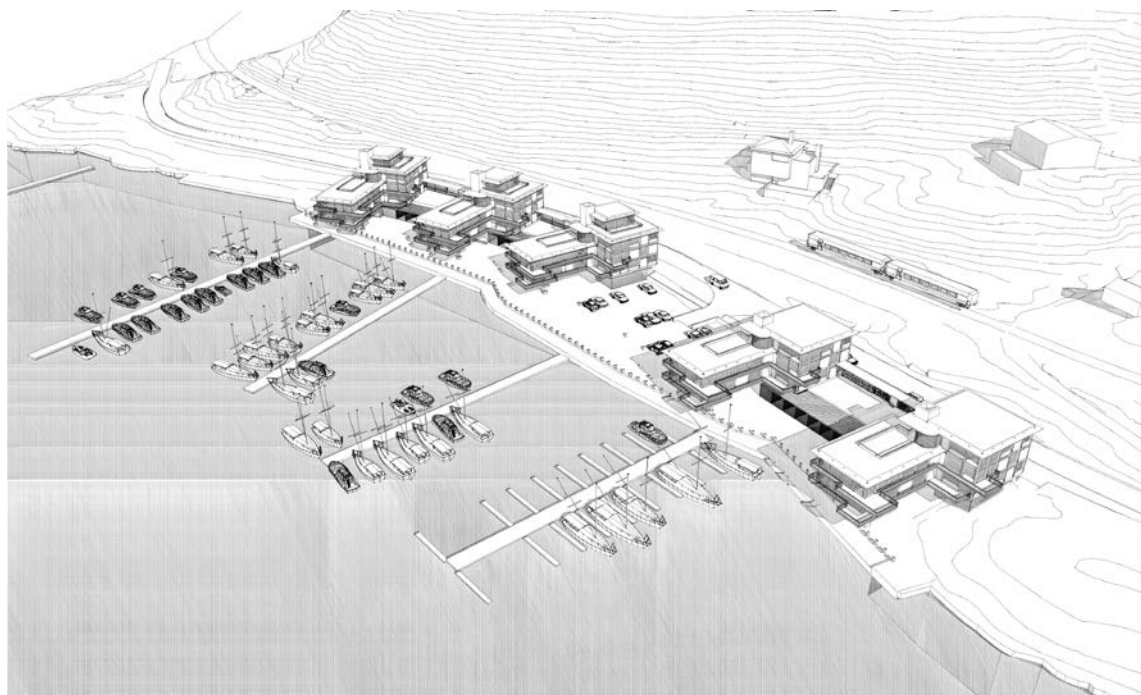
I samband med projektet föreslås alla fastigheter längs Saltsjöbadsvägen väster om marinan anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät. Befintliga ledningar finns i Strandpromenaden. Av kapacitetsskäl går det inte att bygga ledningar i Saltsjöbadsvägen fram till korsningen med Strandpromenaden för att ansluta till befintligt nät där. Därför

måste anslutningen ske genom en sjöledning över Duvnäsvisken till ett läge längre österut vid Strandpromenaden, där ledig kapacitet finns. Att lägga en sjöledning räknas som vattenverksamhet och ska anmälas till länsstyrelsen. En arkeologisk utredning kommer att behöva utföras för att säkerställa att sjöledningen inte skadar eventuella skeppsvrak i Duvnäsvisken.

Fastigheterna i det så kallade Sågtorpsområdet söder om Saltsjöbanan föreslås inte anslutas till kommunalt vatten och avlopp inom ramen för projektet. Sjöledningen ska dock utformas med en kapacitet som medger en framtida anslutning, och en anslutningspunkt i Saltsjöbadsvägen förbereds.

Parkering

Varje lägenhet förses med två parkeringsplatser, en i carport/garage och en på mark utanför garaget. Parkeringsbehovet för verksamheterna och marinan är ungefär 35 platser. Dessa byggs på den öppna platsen vid infarten.



Perspektiv, flygbild (Södergruppen/Deurell arkitekter AB)

Vägutbyggnad

Trots att trafiken på Saltsjöbadsvägen är av begränsad omfattning upplevs vägen som en otrygg trafikmiljö för oskyddade fotgängare och cyklister. Detta beror framför allt på att vägen är backig, smal och kurvig. Den trafikräkning som har gjorts inför programmet visar också på enstaka fordonspassager med mycket höga hastigheter. För att förbättra trafiksäkerheten föreslås vägsektionen därför ändras förbi marinan och västerut bort till korsningen med Strandpromenaden. En gång- och cykelväg kan åstadkommas genom att bredden på körbanan minskas. Fullständig separation mellan fordon, cyklister och gående kräver en bredd på mer än 10 meter vilket på grund av Saltsjöbadsvägens läge mellan

banvall och fastigheter skulle kräva omfattande sprängning och fastighetsintrång. Även den smalare sektionen kräver viss sprängning för att uppnå önskad bredd. Olika vägsektioner är möjliga och kommer att utredas vidare i det fortsatta arbetet.



Vy från Saltsjöbadsvägen (Södergruppen/Deurell arkitekter AB)

Hela Saltsjöbadsvägen har inkluderats i programområdet i det fall det behövs en ny detaljplan för att få tillgång till den mark som behövs för vägutbyggnaden.

Trafikbuller

Inom ramen från projektet föreslås ett bullerskydd byggas längs Saltsjöbanan byggas på en sträcka av ca 200 m förbi programområdet. Bullerskyddet kommer att dämpa ljudnivån, främst den maximala (tillfälliga ljudhändelser) i programområdet och ger även en något förbättrad akustisk miljö för boende på andra sidan Duvnäsvisken. Det är komplicerat att grundlägga bullerskyddet på den smala, branta banvallen under pågående tågtrafik. Hur detta ska ske kommer att utredas i det fortsatta arbetet.

Lägenheterna i projektet ska utformas så att de klarar det så kallade avstegsfall A, vilket innebär att samtliga lägenheter har tillgång till tyst sida för minst hälften av boningsrummen med högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå.



Vy från Strandpromenaden i Saltsjö-Duvnäs (Södergruppen/Deurell arkitekter AB)

Strandpromenad

En viktig del i projektet är att strandremsan förbi det aktuella området ska göras tillgänglig för allmänheten. Därför föreslås ett allmänt gångstråk byggas längs marinans kaj. Gångstråket ska ägas och skötas av Nacka kommun. Gångstråket kan utformas som en träbrygga eller som en konventionell kajkonstruktion, eller som en kombination av de två. Anslutningar till den nya gångbanan längs Saltsjöbadsvägen ordnas i programområdets västra och östra del. I framtiden kan strandpromenaden förlängas österut. När strandpromenaden utformas är det viktigt att den får en tydlig avskärmning från resten av kajområdet, som trafikerats av fordon till och från bostädernas garage.

Marinan och verksamheterna

Bryggplatserna föreslås finnas kvar med ungefär samma antal som idag. Reparation och underhåll av båtar på land kommer dock att flyttas till annan plats. Kommersiella lokaler för marinans behov ska erbjudas i kajens nivå med direkt anslutning till bryggorna och tanken är att de flesta verksamheterna som idag finns på platsen ska erbjudas att hyra lokaler i de nya byggnaderna. Kajen ska vara offentlig och tillgänglig för allmänheten. I kommande detaljplanearbete ska det utredas om det är möjligt att flytta restaurangen till en båt som läggs vid någon av bryggorna.

ABC seglarskola

Det finns olika förslag till hur marken och vattnet direkt öster om Morningside Marina ska användas på lång sikt. Markremsan mellan Saltsjöbadsvägen och vattnet är troligen för smal för att tillåta en bostadsexploatering på liknande sätt som på Morningsideområdet. En möjlighet är att göra en ny detaljplan med syfte att ge planstöd för pågående verksamhet och ge möjlighet att stycka av en del av fastigheten. Några beslut med denna innebörd har



dock inte fattats. Seglarskolans område har inkluderats i programområdet för att inte försvåra eventuell framtida planläggning.

Markföroreningar

Provbörningar har utförts för att få en bild av om det finns föroreningar i marken på platsen. Resultatet pekar på att det kan på enstaka platser förekomma överskridanden av de tillåtna halterna av vissa metaller, oljeämnen och PAH (polycykliska aromatiska kolväten) för känslig markanvändning (bostäder). Ämnena ligger dock inte jämnt fördelade över området. Noggrannare utredningar ska göras innan marken saneras i samband med projektets genomförande.

Energi

Enligt Boverkets byggregler får den maximala årliga energiåtgången för ett nyproducerat hus vara högst 90 kWh/m². I det aktuella projektet bör strävan vara att energiåtgången ska bli lägre än så.

Avfall

Avfall ska lämnas i lokaler i husens bottenvåningar och hämtas från Saltsjöbadsvägen.

Konsekvenser

En preliminär miljöredovisning har tagits fram för programmet. De viktigaste slutsatserna är följande.

- Eventuella föroreningar i mark kommer att omhändertas, varvid diffus spridning till vatten och mark förhindras. Genomförandet av detaljplanen innebär att fastigheter i områdets närhet kommer att anslutas till kommunalt avloppsnät, vilket innebär en minskad belastning på Duvnäsvisken. Genomförandet av planen ger bättre förutsättningar att nå god vattenstatus för Duvnäsvisken.
- Programområdet kommer att påverkas av buller från främst Saltsjöbanan men även från Saltsjöbadsvägen. Bullerfrågan måste studeras vidare under det fortsatta planarbetet.
- Miljökvalitetsnormerna för luft bedöms klaras inom området.
- Planområdet är av riksintresse för kust och skärgård. Strandskydd gäller från strandlinjen 300 meter på land och 100 meter i vattnet. Med en genomtänkt utformning av området och noggranna överväganden bedöms påverkan på riksintresset bli begränsad samt förenlig med strandskyddets syfte.
- Bebyggelsen tar ingen orörd naturmark i anspråk.

Behovsbedömning

Planenheten i Nacka kommun gör bedömningen att programmets genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen.



Strandskydd

Syftet med miljöbalkens bestämmelser om strandskydd är dels att trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, dels att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Enligt plan- och bygglagen kan en kommun i en detaljplan upphäva strandskyddet om det finns särskilda skäl och intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

Programområdet omfattas i sin helhet av strandskydd, som behöver upphävas i detaljplanen om ny bebyggelse ska möjliggöras på platsen. Fastigheten är idag instängslad och endast tillgänglig för allmänheten i begränsad omfattning. Den är sedan länge ianspråktagen av anläggningar och byggnader. Strandlinjen är inte naturlig utan en följd av utfyllnader i vattnet. Naturvärdena inom programområdet bedöms vara ringa.

I det aktuella projektet ingår en strandpromenad som ska vara tillgänglig för allmänheten, vilket är en förbättring jämfört med dagsläget. Projektet bedöms inte påverka växt- och naturlivet negativt utan kan snarare vara positivt, då en del verksamheter som eventuellt kan medföra utsläpp flyttar från fastigheten. Flera fastigheter längs vattnet föreslås anslutas till kommunens VA-nät, vilket kan minska belastningen på Duvnäs vikens vatten.

Med hänsyn till ovanstående bedömer kommunen att det aktuella förslaget är förenligt med båda syftena med miljöbalkens bestämmelser om strandskydd. Vad gäller allemansrättslig tillgång till strandområden innebär det en klar förbättring. Vad gäller goda livsvillkor för djur- och växtlivet innebär det ingen försämring och eventuellt en liten förbättring.

Förenlighet med översiktsplan

Den viktigaste anledningen till att planprocessen inleds med ett programsamråd är att det aktuella förslaget inte var förenligt med Nackas då gällande översiktsplan från 2002, där området var markerat som natur. Kommunen bedömde då att naturvärdena i området var ringa och konstaterade att det sedan länge är ianspråktaget för verksamheter. Eftersom fastigheten är privatägd saknas förutsättningar för att omvandla den till naturmark enligt översiktsplanens intentioner.

Förslaget är förenligt med Nackas nya översiktsplan som antogs i september 2012, där området är markerat som gles blandad bebyggelse.

Genomförandefrågor

Huvudmannaskap

Exploatören ska vara huvudman för all bebyggelse och alla anläggningar inom kvartersmark. Kommunen är huvudman för allmän plats.

Bebyggelse och anläggningar på kvartersmark

Exploatören svarar ensam för utförande av all bebyggelse på kvartersmark inkl erforderliga gemensamhetsanläggningar. Exploatören svarar vidare för att samtliga fastigheter inom kvartersmark erhåller nödvändiga anslutningar för el, vatten och avlopp, telefoni/data etc.



Vid utformning av gaturummet inom kvartersmark ska särskilt beaktas att samtliga byggnader ska kunna nås av räddningstjänst och renhållningsfordon.

Exploatören ska även se till att behovet av källsorteringsanläggning för exploateringen är tillgodosett.

Allmänna anläggningar

De allmänna anläggningar som omfattas av projektet är:

Allmänt gångstråk som ska byggas längs exploateringskaj. Gångstråket kan utformas som en träbrygga eller som en konventionell kajkonstruktion, eller som en kombination av de två. Anslutningar ska finnas till den nya gångbanan längs Saltsjöbadsvägen i exploaterings västra och östra del.

Saltsjöbadsvägen förbi marinan och västerut fram till korsningen med Strandpromenaden. Vägen ska byggas om för att förbättra trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter samt möjliggöra busstrafik.

Bullerskydd ska byggas längs Saltsjöbanan på en sträcka av ca 200 m förbi exploateringen. Särskild överenskommelse ska tecknas med SL.

Exploatören ska bekosta utbyggnaden av samtliga dessa anläggningar. Utbyggnaden ska utföras av kommunen. Exploatören ska överlåta all mark som i kommande detaljplan utläggs som allmän plats. Om det krävs inlösen av enskilda fastigheter för att iordningställa allmän plats till den standard som projektet kräver ska exploatören bekosta detta. Exploatören ska även ansöka om och bekosta de fastighetsrättsliga åtgärder som krävs.

Teknisk försörjning

De nya husen ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Exploatören ska bekosta utbyggnad av den avloppsanläggning som krävs. Exploatören ska ansöka om och bekosta de fastighetsrättsliga åtgärder samt ledningsrätt för de allmänna vatten- och avloppsanläggningar som krävs för exploaterings genomförande. Utrymme för dessa anläggningar upplåts utan ersättning. Anläggningsavgift ska erläggas i enlighet med vid aktuell tidpunkt gällande taxa.

Avtal

Detaljplaneavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören.

Ramavtal tecknas mellan kommunen och exploatören i samband med att detta program antas/godkänns. I ramavtalet regleras de övergripande frågorna i projektet enligt detta program.

Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Exploateringsavtalet ska godkännas av kommunfullmäktige. Avtalet ska reglera parternas ansvar för genomförande av detaljplanen och kostnadsansvar. Avtalet reglerar frågor om marköverföringar, allmänna anläggningar, skydd av mark och vegetation med mera. Avtalet ska vidare ge anvisningar om bland annat tidplan, fastighetsbildning, myndigheter och andra kontaktorgan i frågor som rör genomförandet.



Tidplan/fortsatt planarbete

En preliminär tidplan för detaljplanarbetet ser ut enligt nedan.

Programsamråd	1:a-2:a kv 2012
Plansamråd	2:a kv 2013
Utställning	4:e kv 2013
Antagande och laga kraft	1:a-2:a kv 2014
Utbyggnad	3:e kv 2014-1:a kv 2016
Projektavslut	1:a kv 2016

Medverkande

Projektledning, genomförandefrågor	Karin Lindskog	Exploateringsenheten
Planprogram	Per Wilhelmsson Heléne Hallberg (konsult)	Planenheten
VA	Oscar Engle	Vatten och avlopp
Kulturmiljöfrågor	Johan Aspfors	Planenheten
Trafik	Mahmood Mohammadi Henrik Asp	Trafikenheten Vägenheten
Miljö	Magnus Rothman	Miljöenheten
Park/natur	Ingela Näslund (konsult)	Park och Natur

Andreas Totschnig
Planchef