

Kommunstyrelsen

Bilaga tjänsteskrivelse

Startpromemoria detaljplan Fisksätra marina, Erstavik 26:248, Erstavik 26:608 mfl

Sammanfattning

För närvarande drivs marinan av Nacka kommun. Kommunen har som mål att marinan ska bli en marin portal i Nacka, med ett rikt flöde av båtar med tillhörande varvsverksamhet och service. Viktigt är också att området ska bli tillgängligt och integrerad del av centrala Fisksätra. En ny huvudman är utsedd som kommer att ta över verksamheten från och med 1 juli 2011. Kommunen kommer under en övergångsperiod vara delaktig i arbetet i marinan

Kommunen driver också ett projekt vid namn HAMN som bland annat är finansierat av EUs regionalfond. HAMN är Stockholms nya besöksplats och innebär att ett museum, ett vandrarhem och en restaurang ska etableras i marinan.

För att möjliggöra denna utveckling måste en detaljplan tas fram. Även ett detaljplaneprogram kommer att tas fram för ett större geografiskt område där denna del ingår för att bland annat säkerställa trafikfrågor i anslutning till marinan avseende på exempelvis kustpromenad, parkeringar, bilväg, gång- och cykelvägar och integration med station och centrum.

Ärendet/Bakgrund

Kommunen har under ett antal år aktivt arbetat för att stärka marinan i Fisksätra. För ett antal år sedan påbörjades ett planarbete som inte längre är aktuellt. I samband med denna nystart vill kommunen få en långsiktig lösning för marinans framtid. I samband med den genomförda Fisksätradiologen framgick också att de som bor och verkar i området också ser mycket positivt på att marinan utvecklas och säkerställs. Framkom också att det är viktigt att området är tillgängligt och blir en levande del av Fisksätra.



För närvarande drivs marinan av Nacka kommun. Kommunen har som mål att marinan ska bli en marin portal i Nacka, med ett rikt flöde av båtar med tillhörande varvsverksamhet och service. Med anledning av detta har kommunen genomfört en konkurrenspräglad dialog där marinbranschen har bjudits in till dialog avseende intresse att driva, utveckla och investera i marinan. Resultatet av dialogen är att en ny huvudman är utsedd som kommer att ta över verksamheten från och med 1 juli 2011. Kommunen kommer under en övergångsperiod vara delaktig i arbetet i marinan och bland annat bygga en pir. Den 23 maj 2011 fattade kommunfullmäktige beslut om det konsortialavtal som är skrivet mellan kommunen och den nya huvudmannen.

Kommunen driver också ett projekt vid namn HAMN som bland annat är finansierat av EUs regionalfond. HAMN är Stockholms nya besöksplats och innebär att ett museum, ett vandrarhem och en restaurang ska etableras i marinan

För att möjliggöra denna utveckling måste en detaljplan tas fram. Mycket arbete är redan påbörjat eftersom det bland annat är avhängigt medel från den regionala EU-fonden. Det innebär att detta stadsbyggnadsprojekt redan inledningsvis är mycket genomförandeinriktad. Även ett detaljplaneprogram kommer att tas fram för ett större geografiskt område där denna del ingår för att bland annat säkerställa trafikfrågor i anslutning till marinan avseende på exempelvis parkeringar, bilväg, gång- och cykelvägar och integration med station och centrum.

Syfte och mål

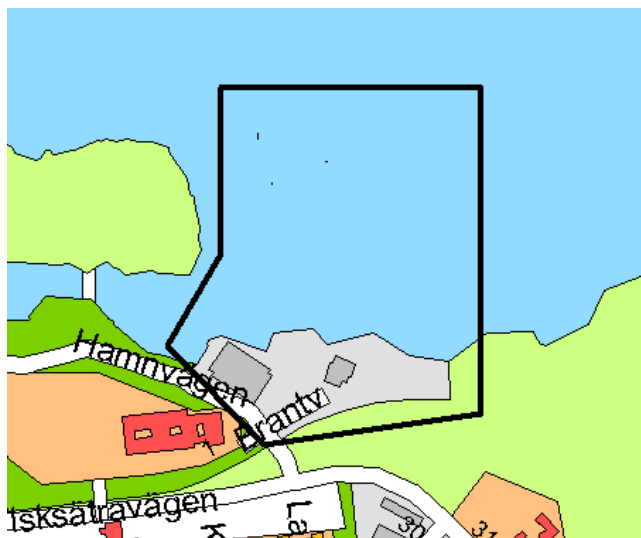
Detaljplanen syftar till att säkerställa den marina utvecklingen i området.

Målet är att planen ska ligga till grund för:

- Utformning och placering av pir och båthamn
- Byggrätter i form av båt- och varvshallar och eventuellt andra kompletterande byggnader.
- Besöksnäring till projektet HAMN säkerställs.
- Angöring med bil och båt till alla verksamheter inom marinan
- Strandpromenad inom fastigheten som ska ansluta mot kommunens planerade strandpromenad på båda sidan av marinan.
- Bidra till att området blir en integrerad del i Fisksätra.

Preliminär avgränsning/områdets läge

Området ligger mot Lännerstasundet mellan Fisksätra holme i väst och östlig riktning finns naturreservatet Skogsö .



Preliminär avgränsning

Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

Riksintressen

I likhet med hela Nackas kustområde innefattas delarna mot Lännerstasundet av riksintresset kust- och skärgård. Farled genom Lännerstasundet till Baggensfjärden är också av riksintresse. Strandskydd 100 meter i vatten och vid Skogsöområdet gäller 300 meter på land.

Översiktsplaner

Enligt gällande översiktsplan 2002 är markanvändning för verksamheter. Området i anslutning till varvet mot Saltsjöbanan och Skogsö är markerat för möjlig bebyggelse.

Detaljplaner/ Områdesbestämmelser/ Fastighetsplaner

Detaljplan för del av Erstavik 26:1 och 26:606 anges byggnad för skola/småindustri, teknisk anläggning och gemensamhetsanläggning. I stadsdelsplanen, S 57 anges delar av området för varvsindustri.

Reservat/ Servitut

En ny fastighet är under bildande där del av Erstavik 26:248 läggs samman med Erstavik 26:608. Vattenområdet utökas med del av Erstavik 26:1 och Skogsö 2:24 för att omfatta hela



det område där pir och bryggor kommer att vara belägna. Denna fastighet kommer att upplåtas med tomträtt till det nya bolag som ska driva marinan.

För pir kommer kommunen att skicka in en anmälan om vattenverksamhet till Länsstyrelsen samt en ansökan om vattenverksamhet avseende småbåtshamnen. Strandskyddsdispens söks samtidigt för pir och bryggor. Dispens kommer också att sökas för att möjliggöra placering av bryggor i den del som ligger inom naturreservatet, Skogsö 2:24.

Ett servitut finns i vattenområdet; 0182K-9119. Detta avser en telekabel. Ytterligare servitut kan bli aktuella i samband med utbyggnad av varvet i Skutviken.

Kulturbistoriska intressen

Byggnader inom området kan vara kulturhistoriskt intressanta vilket måste beaktas i planarbetet.

Andra politiska beslut/ ställningstaganden

Nacka kommun och den nya huvudmannen i marinan har skrivit ett konsortialavtal som beskriver utvecklingsplaner för området och det samarbete som kommer att ske mellan parterna. Marinan kommer att drivas av ett av parterna nybildat gemensamt bolag under en treårsperiod, sedan tar den nya huvudmannen över verksamheten i sin helhet. Ett tomträttsavtal är upprättat mellan kommunen och det gemensamma bolaget. Kommunfullmäktige fattar beslut om avtalen den 23 maj 2011. Kommunen driver också med hjälp av finansiering av EU:s regionala fond projektet HAMN.

Planeringsförutsättningar

För att kunna göra avvägningar mellan olika intressen behöver förutsättningar beskrivas, utredas och analyseras. Dessa kommer att identifieras och beskrivas mer ingående i programarbetet. Nedan framgår några viktiga aspekter som kommer att vara viktiga i arbetet.

Natur- och rekreation

Området ligger relativt isolerat från resten av Fisksätra vilket gör att tillgängligheten till och förbi området inte är tillfredsställande. I planen får förutsättningar för ökad tillgänglighet till Skogsö och även vattnet analyseras, inte minst möjligheten till kustpromenad genom området. Samtidigt kommer det säkert att finnas andra attraktioner i området som bidrar till att det känns mer inbjudande och öppet. Det är säkerligen så att vissa områden måste vara mer privata. Området gränsar också till holmen där det ligger ett bad. Hur detta ska samordnas måste analyseras inom ramen för planarbetet och även i arbetet med detaljplaneprogrammet.

Markägoförhållanden

Nacka kommun är markägare för de fastigheter som ingår i planen; Erstavik 26:248, Erstavik 26:608, Erstavik 26:1 och Skogsö 2:24. En ny fastighet är under bildande där del av Erstavik 24:248 läggs samman med Erstavik 26:608. Vattenområdet utökas med del av Erstavik 26:1 och Skogsö 2:24 för att omfatta hela det område där pir och bryggor kommer



att vara belägna. Denna fastighet kommer att upplåtas med tomträtt till det nya bolaget i marinan enligt konsortialavtalet.

Bebyggelse och gestaltungsfrågor

Området utgörs idag av industri – och varvsverksamheter inom den marina sektorn. En stor del av huvudbygganden är vakant, eller har tillfälliga verksamheter i väntan på kommunens satsning. Bottenvåningen i huvudbyggnaden inrymmer huvudsakligen fungerande varvsverksamhet såsom båtbyggeri, segelmakeri och kapellmakeri.

Utöver huvudbyggnaden finns en gammal nedgången varvsbyggnad samt två bostadsbyggnader. Båda villorna är i mycket dåligt skick.

Enligt konsortialavtalet ska det nya bolaget ersätta varvsbyggnaden med en båthall för vinterförvaring av båtar. De båda villorna är tänkta att ersättas av ytterligare en båthall. För att kunna bygga rationella båthallar behöver byggrätter utökas både avseende byggbar yta och höjd. Antalet bryggor ska utökas för att ge möjlighet till 600 båtplatser.

Kommunen planerar att bygga en pir som ska vara ca 200 meter lång. Längst ut på piren ska en plattform möjliggöra att turbåtar typ Strömma ska kunna angöra. Piren kommer att vara öppen för allmänheten. Piren utseende är viktig för känslan i hela området. Den kommer att synas tydligt från både vatten och land och vara en välkomnande plats för besökare både från vatten och från land.

I de två översta våningarna i huvudbygganden kommer ett museum, vandrarhem och restaurang att byggas, inom ett gemsamt projekt benämnt HAMN. På plan 4 kommer befintlig terrass att byggas ut. Färgsättning och detaljer i huvudbygganden ska göras om.

Service och näringsliv

I anslutning till området pågår arbete med projekt HAMN som syftar till att ta tillvara platsens historia kombinerat med människors berättelser. I samband med denna utveckling finns många beröringspunkter inte minst utformning av båthamnen och kustpromenad. Utveckling av museum och även ett förstärkt marint område blir en viktig funktion för de boende och verkande i området men även för besöksnäringen och i förlängningen att nya arbetstillfällen kan skapas. Detta i sin tur ger synergieffekter åt centrum och områdets attraktion i övrigt.

Trafik

Tillfart till området sker via Hamnvägen/Brantvägen. Anslutning till området och till projekt HAMN samt hur området ska integreras med station och centrum på ett bättre sätt måste analyseras. Även parkeringar och bilväg, gång- och cykelväg måste planeras. Detta kommer samordnat att ske parallellt i samband med programarbetet för Fisksätra. Däremot behövs också vissa trafiklösningar inom området inte minst vad avser båttrafiken och angöring till pir. Vissa trafikfrågor exempelvis parkering måste också lösas tillfälligt redan under planarbetet.

Teknisk försörjning

Båtvarvet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp. Allmänna kommunala ledningar ska studeras vidare i fortsatt planarbete. Byggnaderna värms för närvarande upp med direktverkande el. En värmepump ska installeras 2011/2012.



Miljö

Del av vattenområdet som ingår i planområdet är inte planlagd. Idag finns bryggor med ca 275 båtplatser. Tanken är att båthamnen ska bli större och att en pir ska komma till för bland annat angräning av reguljär skärgårdstrafiken, Waxholmsbolaget eller motsvarande.

I samband med anmälan och ansökningar om vattenverksamhet görs en miljökonsekvensbeskrivning för vattenområdet. Inom fastigheten har det bedrivits varvsverksamhet de senaste 100 åren. I en analys av marken i marinan har diverse giftiga ämnen konstaterats. Kommunen ska enligt konsortialavtalet sanera berörda områden.

Miljöbedömningar

För varje detaljplan som tas fram måste bedömas om planens genomförande kan medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Under början av planprocessen kommer en s.k. behovsbedömning att göras. Behovsbedömningen ger svaret på om påverkan väntas bli betydande eller inte. Konstateras att betydande miljöpåverkan är sannolikt kommer en miljöbedömning genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Är betydande miljöpåverkan inte troligt tas en miljöredovisning fram. Det formella beslutet om miljöpåverkan fattas i samband med beslutet om att skicka ut planhandlingarna på samråd.

Miljökonsekvensbeskrivning kommer att tas fram för vattenområdet. Omfattning av arbetet får diskuteras inom ramen för arbetet.

Planarbetets bedrivande

Planarbetet kommer att genomföras med ett normalt planförfarande. Planen kommer att bedrivas av en projektgrupp med representanter för olika sakområden i kommunen. Arbetet kommer att ske i nära samverkan med den nya huvudmannen för marinan och dennes konsulter. Nära samverkan också med pågående projekt HAMN. Styrgrupp för projektet är styrgrupp för stadsbyggnadsprojekt.

Även konsultinsatser kommer att krävas för olika utredningar mm.

Ekonomi

Planavtal kommer att tecknas med det av kommunen och huvudmannen nybildade bolaget. I planavtalet kommer det regleras att bolaget ska stå för kostnaderna för utredningar och kommunens arbete under detaljplaneskedet.

Exploateringsavtal kommer att träffas mellan kommunen och exploatören under detaljplaneskedet. I exploateringsavtalet regleras fördelningen av kostnaderna för de allmänna anläggningarna. De anläggningar som behövs för projektet betalas av exploatören.



Genomförande

Huvudman för allmänna anläggningar ska kommunen vara. För att kunna genomföra detaljplanen är det nödvändigt att bland annat göra marksanering, allmänt promenadstråk längs kusten, anslutande trafik till området måste ordnas såväl bil - som gång- och cykelstråk samt intilliggande parkering.

Det är fler parter involverade i detta område. Vad gäller museum, vandrarhem och restaurang så är planeringen mycket beroende av finansiering av EU. För att förverkliga visionen om ett förstärkt marint område kopplat till detta är också kommunen beroende av den nya exploatören för småbåtshamnen och varvet. Detta gör att det redan finns påbörjade arbeten för området som nu kommer att hanteras som en helhet i detta stadsbyggnadsprojekt. Det innebär således att detta stadsbyggnadsprojekt redan inledningsvis är väldigt genomförandeinriktat. För att möjliggöra alla delarna i det tänkta området kommer projektet också att innehålla bygglov och enkelt planförfarande redan inledningsvis. Exakt hur de olika aktiviteterna och processerna går till kommer tydligare att presenteras i projektplanen. Muntlig information kommer också att ges i ksau och MSN för att tydliggöra de olika momenten i processen.

Preliminär tidplan

Beslut start PM MSN	vår/sommar 2011
Beslut start PM KS	vår/sommar 2011
Planförslag	Hösten 2011
Samråd	Våren 2012
Utställning	Hösten 2012
Tillstyrkan MSN/godkännande KS	Hösten/vintern 2012/13
Antagande KF	Våren 2013

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Ann-Christin Rudström
Översiktsplanerare