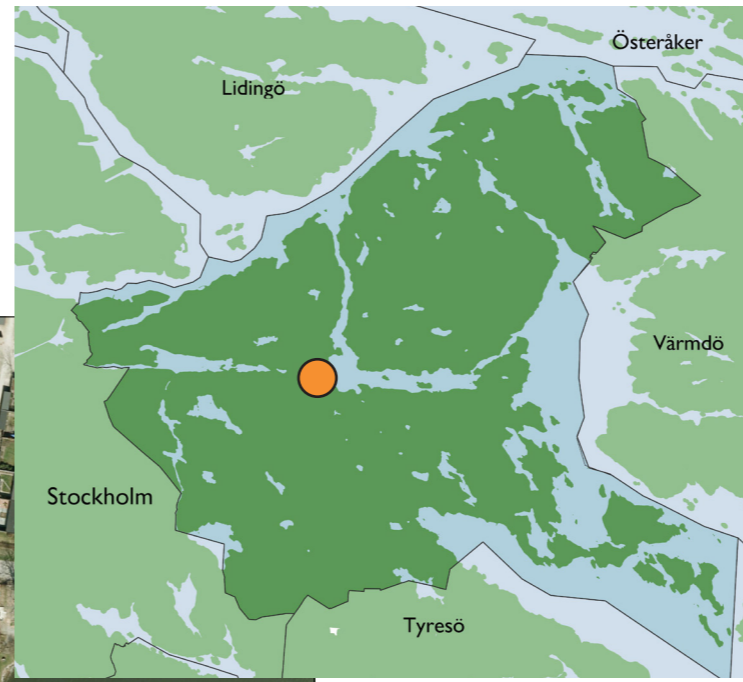


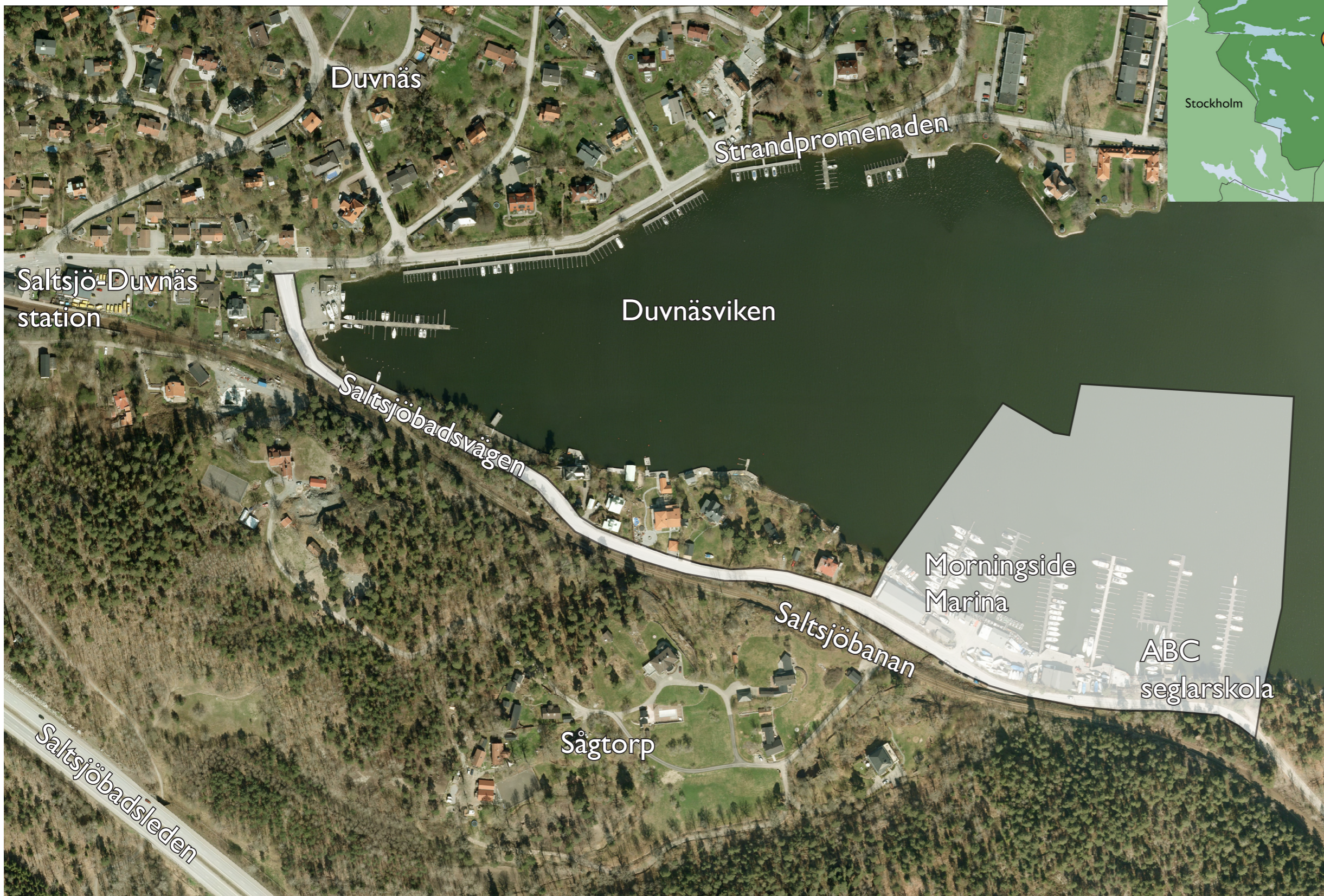
# FLEBOSTADSHUS VID MORNINGSIDE MARINA

## DETALJPLAN FÖR FASTIGHETEN ERSTAVIK 25:38 M FL

GRANSKNINGSTID 5 SEPTEMBER - 26 SEPTEMBER 2017



Planområdets läge i Nacka kommun



Planområdets ungefärliga gräns

### GRANSKNING

Planförslaget syftar till att möjliggöra för fem flerbostadshus med sammanlagt cirka 40 lägenheter i tre våningar samt en su-terrängvåning.

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen. Planens genomförande bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan. Planen hanteras enligt reglerna om normalt planförfarande i plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse från 1 januari 2015.

Under granskningstiden den 5 september - 26 september 2017

kommer planförslaget vara uppsatt i Nacka stadshus, Granitvägen 15.

Planförslaget finns även tillgängligt på biblioteken i Nacka Forum, Fisksätra och Saltsjöbaden under de tider biblioteken har öppet.

Information om planförslaget finns även på Nacka kommuns hemsida <http://www.nacka.se/morningside-marina>

Eventuella synpunkter på planförslaget lämnas skriftligen och ska senast vara inkomna den 26 september 2017.

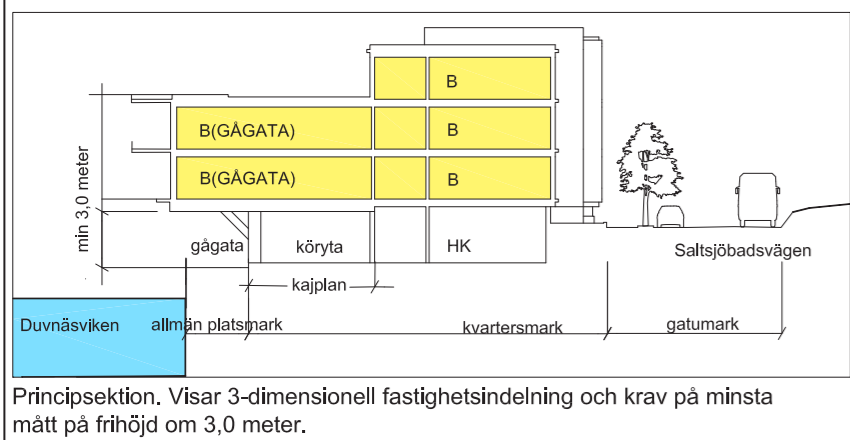
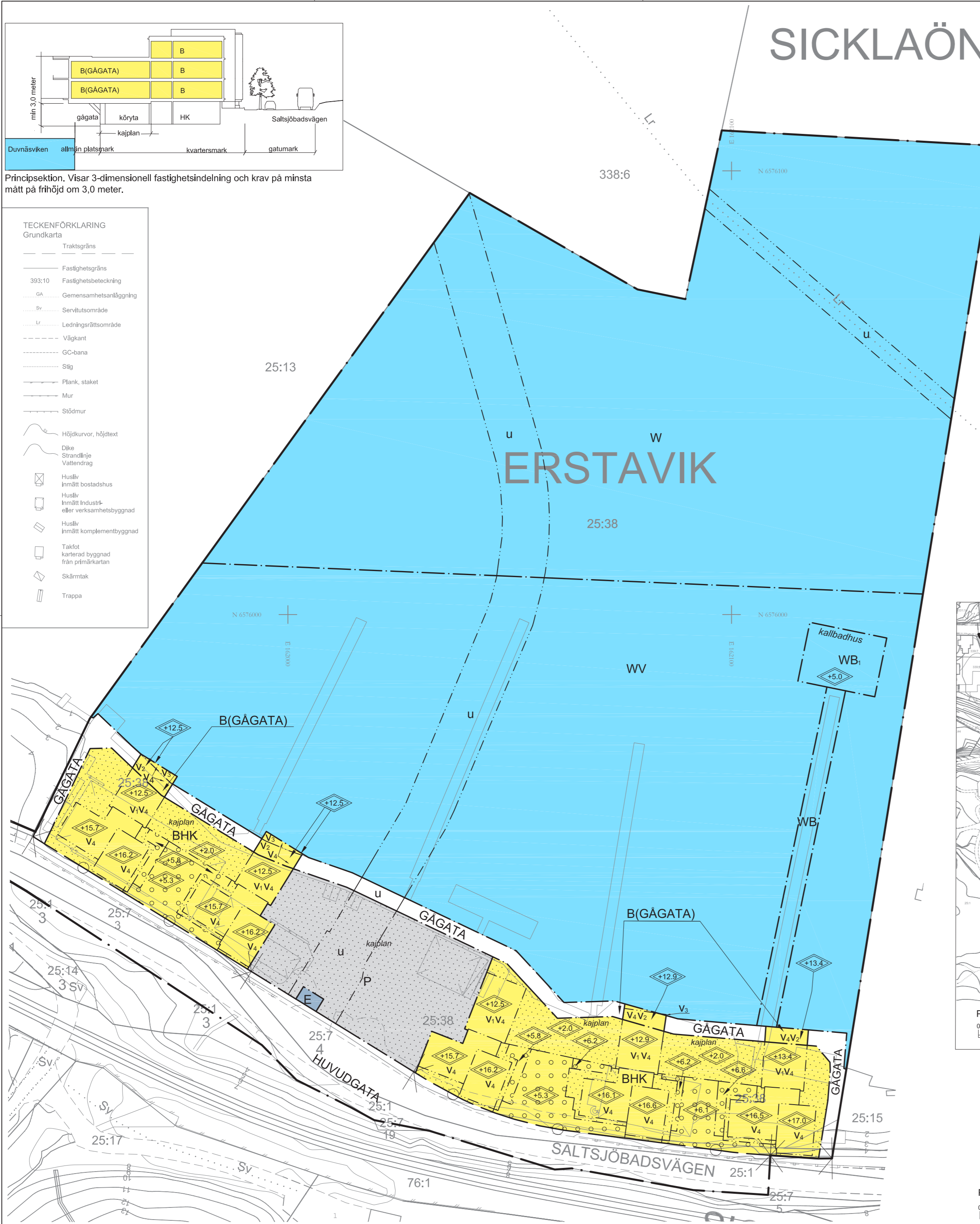
Ange Dnr KFKS 2010/502-214 i ämnesraden.

#### Synpunkter kan lämnas:

Via e-post [registrator.plan@nacka.se](mailto:registrator.plan@nacka.se)

Via brev Nacka kommun, Planenheten,  
KFKS 2010/502-214  
131 81 Nacka

Eventuella frågor om planförslaget ställs till planarkitekt Anine Rondén på telefonnummer 08-410 68 418 eller via e-post [anine.ronden@nacka.se](mailto:anine.ronden@nacka.se)



TECKENFÖRKLARING

[Symbol]	Trasgräns
[Symbol]	Fastighetsgräns
[Symbol]	Fastighetsbeteckning
[Symbol]	Gemensamtanslaggräns
[Symbol]	Servitutområde
[Symbol]	Ledningslösningsområde
[Symbol]	Väglinje
[Symbol]	GC-ovana
[Symbol]	Slåg
[Symbol]	Plan, statiskt
[Symbol]	Mur
[Symbol]	Sidmur
[Symbol]	Höjdnivåer, höjstext
[Symbol]	Dike
[Symbol]	Strandlinje
[Symbol]	Vattendrag
[Symbol]	Husbl
[Symbol]	Industri
[Symbol]	Verksamhetsbyggnad
[Symbol]	Husbl
[Symbol]	Industri
[Symbol]	Verksamhetsbyggnad
[Symbol]	Takfot
[Symbol]	Karaktär byggnad från planskarta
[Symbol]	Skidmark
[Symbol]	Trappa

#### PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

#### GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

#### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

##### Allmänna platser

- HUVUDGATA: Trafik mellan områden
- GAGATA: Gångtrafik

##### Kvartersmark

- B(GAGATA): Bostäder med gångata därnuder.
- BHK: Bostäder, Handel och kontor i bottenvåning.
- P: Parkering
- E: Teknisk anläggning

##### Vattenområden

- W: Öppet vattenområde
- WB: Brygga för intilliggande bostadsfastighet.
- WB: Vattenområde för kallbadhus.
- WV: Småbåtshamn med brygga.

#### BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Byggnad får inte uppföras. Murar för terrassering mellan väg och kaj får uppföras.  
Marken ska byggas över med planterbart bjällkärl. Byggnader får inte uppföras.  
Marken skall vara tillgänglig för allmänna vattenburna ledningar.

#### MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

##### Utfart, stängsel

- Körbar utfart får inte anordnas

#### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

##### Utformning

- Högsta totalhöjd 1 meter över nollplanet. Utöver högsta totalhöjd får mindre uppskjutande byggnadshöjder, som t.ex. skärretrar, ventilationskuvor och hisschakt uppföras.
- Körbar yta ska ha frihöjd på minst 3,0 meter över kajplanets nivå på +2,0 meter vid normalvattenstånd (RH2000).
- Gångata ska ha frihöjd på minst 3,5 meter över strandpromenadens nivå på +1,5 meter vid normalvattenstånd (RH2000).
- Byggnadsvolymer får kräva ut med underliggande frihöjd till vattnet på minst +5,0 meter vid normalvattenstånd (RH2000).
- Takterasserna ska förses med gröna tak som går att beträda.

#### Underkant balkong ska ligga på minst +5,0 meter. Balkong ska ha en frihöjd på minst 3,0 meter över kajplanets körbara yta på +2,0 meter vid normalvattenstånd (RH 2000). Balkong får skjutas ut max 3,0 meter från fasad. Utöver detta får balkong skjutas ut max 3,0 meter från fasad till en sammanlagt sträcka av 25 meter per hus. Max Saltsjöbadsvägen tillåts balkong skjutas ut max 3,0 meter.

Områdets avfallshandling ska utformas enligt Handbok för avfallstrymmen, rapport 2009.

#### Utseende

Byggnaderna ska förses med sekundär. Takterasser ska förses med vattentätt som går att beträda. Kvartersgränser ska förses med flera mindre genomgående växtbäddar. Byggnaderna ska förses huvudsakligen med ytsikt av trä.

#### Byggnadsteknik

Lägsta nivå på kajplanet är +2,0 meter. Grundläggning och konstruktion av byggnader skall vara vattensäker upp till +2,7 meter. Om konstruktionen inte utförs vattensäker ska lägsta grundläggningens nivå ligga på minst +2,7 meter. Bostäder och bostadsentréer ska placeras ovanför +2,7 meter. Lokaler får placeras vid en lägre nivå om vattentät konstruktion uppförs. Entréer till lokaler och trapphusentréer får placeras lägre än +2,7 meter förutsatt att alternativ vattensäker entré på minst +2,7 meter kan anordnas. Dessutom ska bostädernas trapphus vara tillgängligt från gatan. Samtliga planbjällkärl avser normalvattenstånd (RH2000). Nödvändiga skyddsåtgärder mot fallolyckor i form av skyddsstängsel ska vidtas längs kajpromenaden.

#### STÖRNINGSKYDD

Bostäderna ska utformas avseende trafikbuller så att:

- 55 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsnivå) vid bostadsbyggnads fasad ej överskrids. Då så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje överskrids. Då så inte är möjligt ska ljudnivån vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad vatten (frifältsnivå).
- Ljudnivå vid minst en uteplats i anslutning till bostäder inte överskrids 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Maximal ljudnivå får överskridas med högst 50 dBA fem gånger per timme kl. 06.00-22.00.

Bostäderna ska utformas avseende verksamhetsbuller så att:

- Samtliga bostadsrum i en bostad får en ekvivalent ljudnivå på högst 50 dBA dagtid (06.00-18.00) och 45 dBA kvällen och natten (18.00-06.00).

#### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

##### Genomförandetid

Genomförandetiden är 7 år från den dag planen vinner laga kraft. Byggnad får inte bebyggas innan markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att en markförening har avbiljats eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits på tomt.

##### Strandskydd

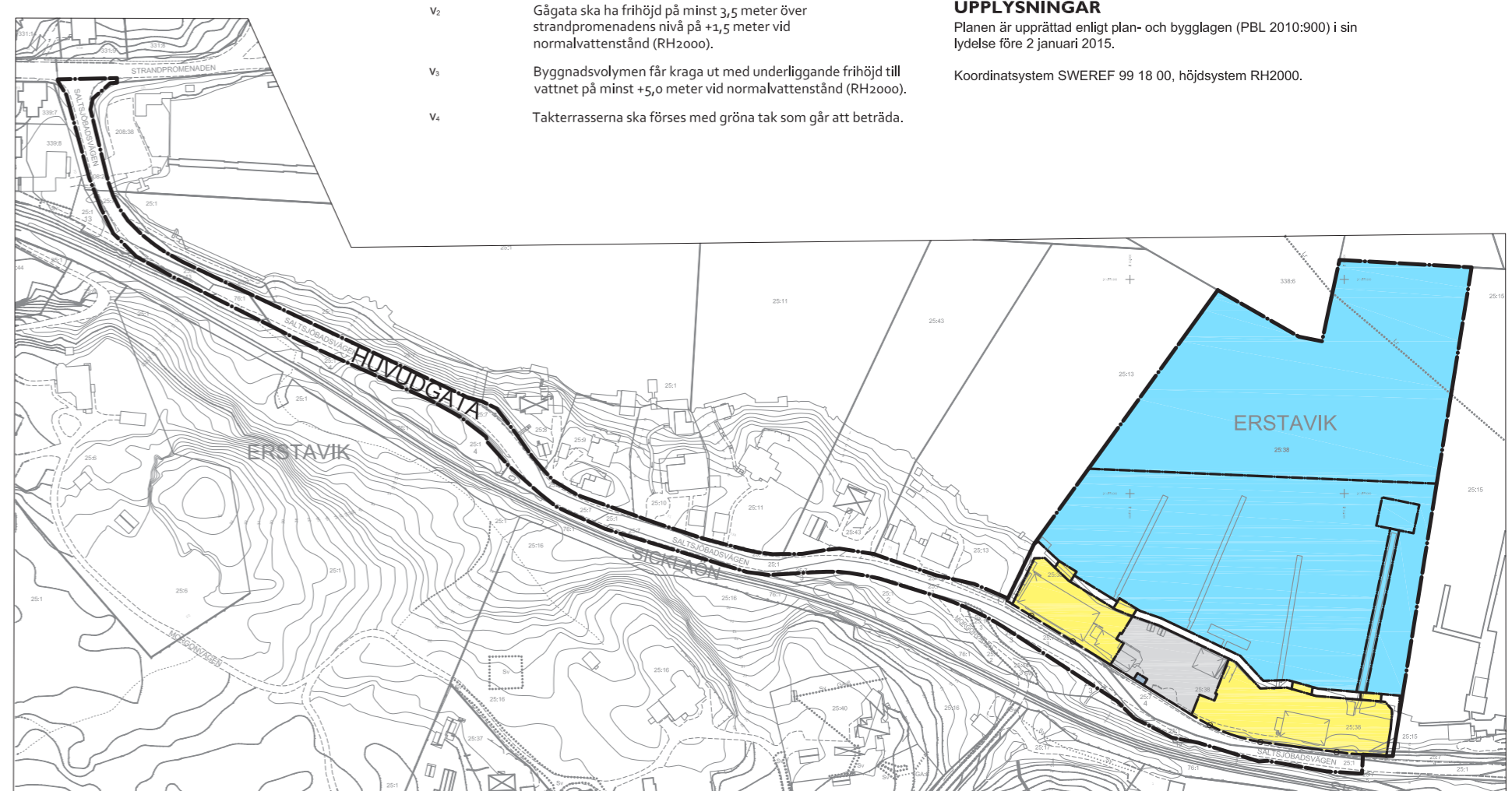
Strandskydd upphövs inom hela planområdet med undantag öppet vattenområde betecknat med W på plankartan.

#### ILLUSTRATION

Kallbadhus Illustrationstext

#### UPPLYSNINGAR

Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) i sin lydelse före 2 januari 2015. Koordinatsystem SWEREF 99 18 00, höjdsystem RH2000.



#### GRANSKNINGSHANDLING

Detaljplan för Erstavik 25:38 m fl, Morningside Marina i Fisksätra/Saltsjöbaden Nacka Kommun Normalt planförfarande Planenheten i april 2017

Nina Åman Planchef Anine Rondén Planarkitekt KFKS 2010/502-214 Projekt nr. 9635

Till planen hör: Planbeskrivning, Miljöredovisning, Samrådsredovisning, Fastighetsbeskrivning

Tillstyrkt av MSN Antagen av KF Laga kraft

Plankarta, ej skalendig

# FLERBOSTADSHUS VID MORNINGSIDE MARINA

## OMRÅDET IDAG

Detaljplanen berör området kring Morningside Marina som är belägen på södra sidan av Duvnäsudden. Fastigheten används idag dels som marina och dels av företag som är kopplade till det marina livet samt den befintliga restaurangen. Den befintliga marinan i vattnet planeras att finnas kvar. Planområdet är cirka 3,8 hektar stort.

Planområdet är inte detaljplanlagt, men var föremål för programsamråd under tiden 12 mars – 14 maj 2012, § 45. Programmet antogs av kommunstyrelsen den 11 februari, 2012. Aktuellt planförslag är i linje med det tidigare programförslagets huvuddrag programsamrådet.

## DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDRAG

Detaljplaneförslaget syftar till att göra det möjligt att

- möjliggöra för fem flerbostadshus med sammanlagt cirka 40 lägenheter i tre våningar samt en suterrängvåning, längs Duvnäsuddens södra sida, cirka 800 meter öster om Saltsjö-Duvnäs station. I husens bottenvåning ar möjliggör planförslaget verksamhetslokaler.
- 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, genom en sjöledning över Duvnäsudden

## FÖRÄNDRINGAR EFTER SAMRÅD

Detaljplaneförslaget var under februari och mars 2015 ute på samråd. Under samrådet inkom cirka 30 yttranden. De huvudsakliga synpunkterna rörde trafiken på Saltsjöbadsvägen, buller från trafik och Saltsjöbanan samt den föreslagna bebyggelsens gestaltning och volym samt strandskydd. Som ett resultat av inkomna yttranden under samrådet och nyttillkommen information har vissa kompletteringar i planhandlingarna gjorts.

- En teknisk förprojektering har tagits fram som behandlar geoteknik, vägkonstruktion kajkonstruktion, trafiklösning, och kostnader.
- Bullerutredningen har kompletterats med korrekt indata.
- Förutsättningarna för bebyggelse där risk för översvämning råder har förtydligats.
- Gestaltungsprogrammet kopplas till exploateringsavtalet och det här visas inte längre till detta i planhandlingarna.
- Den föreslagna restaurangbåten är inte längre aktuell
- Motiv till upphävande av strandskydd har förtydligats och upphävandet har begränsats något.

## FÖRESLAGEN GESTALTNING

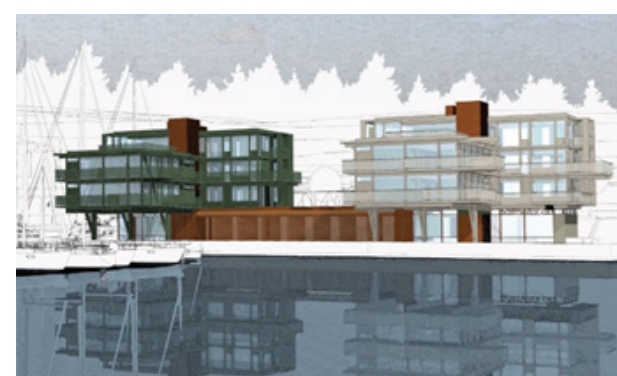
### NYA BYGGNADER

Utmed Saltsjöbadsvägen föreslås fem huskroppar med flerbostadshus med sammanlagt cirka 40 lägenheter i tre våningar samt en suterrängvåning. Varje byggnad föreslås uppföras med en utskjutande del på pelare mot vattnet samt med terrasser i olika riktningar. Byggnaderna föreslås länkas samman i ett nedre plan som tar upp nivåskillnaden mellan gata och kaj. Mellan husen bildas upphöjda gårdar för bostäderna. Entréerna till bostädernas trapphus ska kunna nås både från kajplanet och från Saltsjöbadsvägen. Den befintliga marinan i vattnet planeras att finnas kvar. De andra befintliga verksamheter kan ges möjlighet att etablera sig i lokalerna i bottenvåningarna på flerbostadshusen.



## KAJ OCH BRYGGOR

För att säkra tillgängligheten till stranden och möjliggöra angöring från både land- och sjösidan föreslås en zon på kajen utmed vattenlinjen vara allmän platsmark. Det blir början på en strandpromenad som i framtiden kan förlängas österut utanför planområdet. Den allmänna delen av kajplanet nås direkt från Saltsjöbadsvägen via tre ställen, väster och öster om bebyggelsen samt mellan de två huskropparna. Kajstråket föreslås vara väl belyst och möblerat med sittbänkar och stiliserade strandväxter.



Föreslagen bebyggelse, vy från norr



Föreslagen bebyggelse, vy från öster



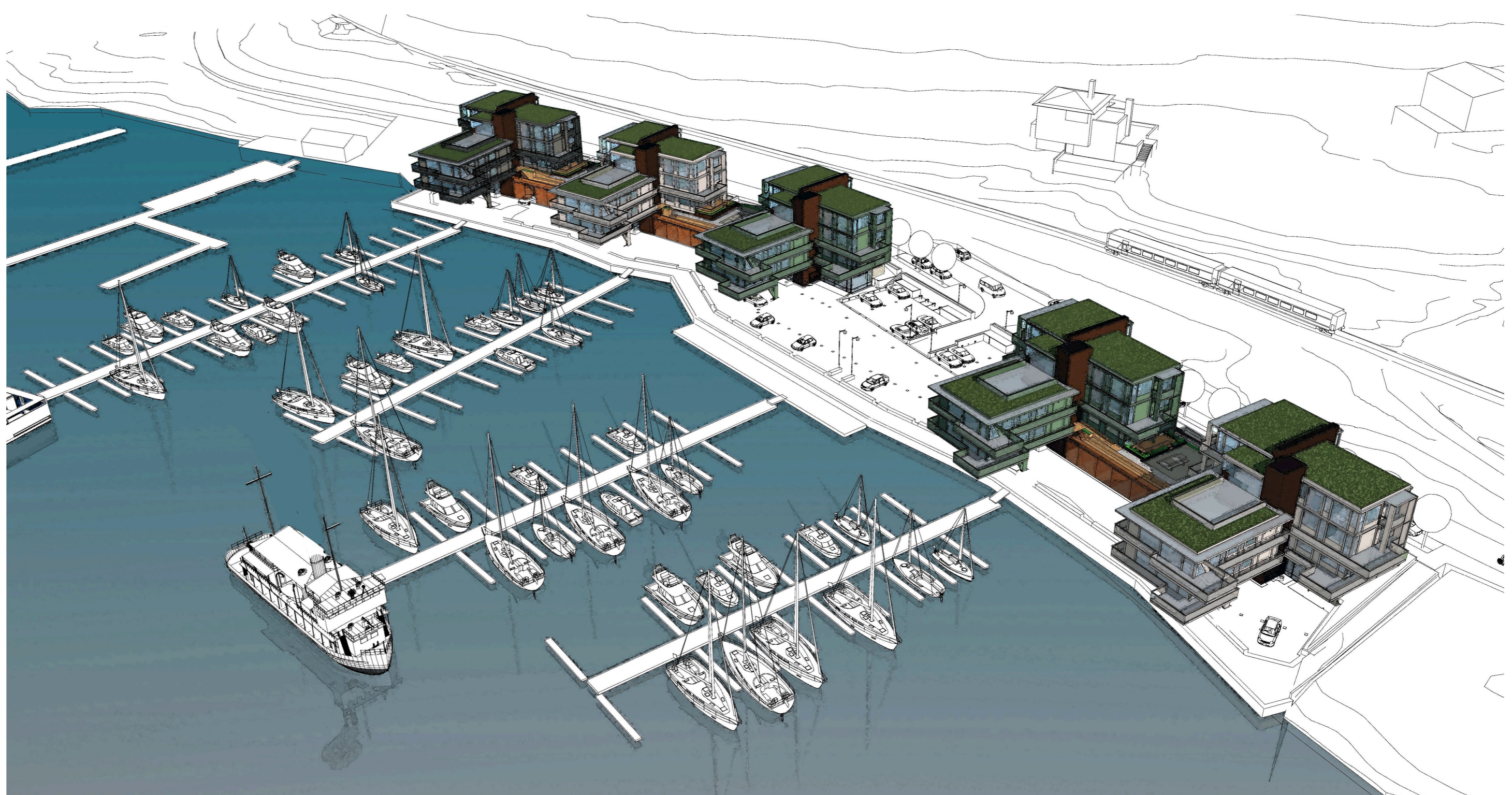
Illustration som visar förslag på bebyggelse med utskjutande byggnadskroppar över kaj och vatten.

## HÅLLBARHET

Projektet har ett tydligt syfte att bidra till en hållbar samhällsutveckling. Planförslaget bidrar med en mer effektiv markanvändning, där attraktiva bostäder och verksamheter utvecklas samtidigt som marinaverksamheten kommer att vara kvar.

Saltsjöbadsvägen uppgraderas till en säkrare och tryggare gata, och allmänhetens tillgång till strandpromenad och havsutsikt utvecklas. Projektet medför också att den angelägna investeringen i en mer hållbar VA-lösning för grannskapet kan genomföras.

De planerade bostäderna ska ges en tydlig miljöprofil, som ska kunna möta såväl kommunens ambitioner för hållbart byggande, som de framtida invånarnas väntade krav på en sund, hälsosam och miljöanpassad bostad.



Föreslagen bebyggelse, vy från nordväst



Föreslagen bebyggelse, vy från Saltsjöbadsvägen

## FÖRSLAG TILL TIDPLAN

Tidplanen nedan utgör ett förslag till tidplan för hur planen ska tas fram och genomföras.

Plansamråd	1:a kvartalet 2015
Granskning	2:a kvartalet 2017
Kommunfullmäktiges antagande	4:e kvartalet 2017
Laga kraft	1:a kvartalet 2018

Urbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske 1 månad efter antagande i Kommunfullmäktige under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

