

2011-03-30

Dnr KFKS 2010/502-214

Projekt 9535

## **Startpromemoria för stadsbyggnadsprojekt Morningside Marina, Erstavik 25:38**

### **Sammanfattning**

Planområdet ligger på södra sidan av Duvnäsvisken, ca 800 m öster om Saltsjö-Duvnäs station. Det omfattar fastigheten Erstavik 25:38. Idag används fastigheten dels av en marina, dels av ett antal företag med koppling till båtlivet samt en restaurang.

Fastighetsägaren har inkommit med ett skissförslag/volymstudie som redovisar 4-5 två våningar höga flerbostadshus jämte souterräng. Marinan föreslås ligga kvar, eventuellt också restaurangen. I bottenvåningen på de nya husen föreslås lokaler som kan inrymma kommersiella verksamheter.

Utöver de nya bostäderna kan projektet ge mervärden i form av förbättrad miljö för gång- och cykeltrafiken på Saltsjöbadsvägen samt anslutning av flera fastigheter till det kommunala VA-nätet.

Bebyggelsen kommer att bli synlig från många platser. Därför måste projektets påverkan på landskapet, både med avseende på höjd och gestaltning, studeras särskilt. Ett flertal miljö- och trafikrelaterade frågor måste lösas inom ramen för planarbetet.

### **Syfte och mål**

Syftet med projektet är att göra det möjligt att uppföra 4-5 små flerbostadshus med sammanlagt 20 lägenheter. Flerbostadshusen planeras innehålla lokaler för flera av de verksamheter som idag finns på platsen.

**Postadress**  
Nacka kommun  
131 81 Nacka

**Besöksadress**  
Granitvägen 15  
131 81 Nacka

**Telefon**  
Växel 08-718 80 00  
Direkt 08-718 78 96  
Fax 08-718 94 54

**E-post**  
per.wilhelmsson@nacka.se  
**www.nacka.se**  
**Organisationsnummer**  
212000-0167

Projektets viktigaste mål är följande.

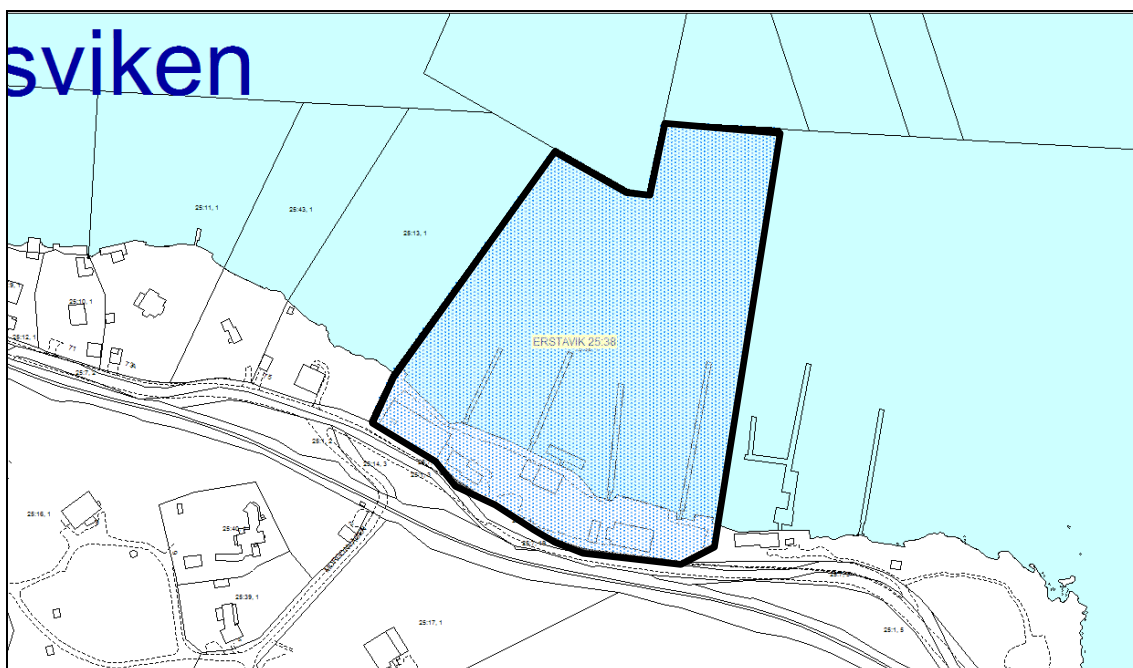
- Skapa nya bostäder på platsen
- Skapa en attraktiv kajpromenad som är öppen för allmänheten
- Förbättra miljön för fotgängare och cyklister på Saltsjöbadsvägen mellan Morningside Marina och korsningen med Strandpromenaden
- Förbättra miljön genom att ordna anslutning till kommunalt vatten och avlopp till de fastigheter väster om planområdet, som idag har enskilda lösningar

### Ärendet/Bakgrund

Fastighetsägaren, Duvnäs Fastighets AB, har inkommit med ansökan om planändring. Ansökan gäller nybyggnad av 4-5 tvåvåningshus med ca 20 lägenheter samt ca 500 m<sup>2</sup> lokalyta. Idag används fastigheten dels av en marina, dels av ett antal företag med koppling till båtlivet samt en restaurang.

### Preliminär avgränsning/områdets läge

Planområdet ligger på södra sidan av Duvnäsvisken, ca 800 m öster om Saltsjö-Duvnäs station. Det omfattar fastigheten Erstavik 25:38. Fastighetens totalarea är ca 31800 m<sup>2</sup>. Av dessa är 5100 m<sup>2</sup> land och 26700 m<sup>2</sup> vatten.



Planområdets omfattning

### Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

Nacka översiktsplan 2002

I Nackas översiktsplans rekommendationskarta ingår det aktuella området i område 1.15 Sågtorp-Gungviken, som är avsett för rekreation och friluftsliv. På översiktsplanens markanvändningskarta är området markerat som natur. Förslaget bedöms därför inte

vara förenligt med översiktsplanen. Planprocessen kommer därför att inledas med ett programsamråd.

Detaljplan

Fastigheten är inte planlagd.

Kommunens övergripande mål

Projektet bedöms bidra till flera av kommunens övergripande mål.

- **Effektivt resursutnyttjande.** Redan ianspråktagen mark omvandlas och får en mer intensiv användning.
- **God livsmiljö och långsiktigt hållbar utveckling.** Planarbetet ska ge förutsättningar för moderna och attraktiva bostäder. Projektet kommer också att medföra bättre vattenkvalitet och bättre rening av spillavloppsvattnet då alla fastigheter vid Saltsjöbadsvägen kan anslutas till den nya VA-ledning som behövs för exploateringen. Vidare kommer möjligheten att färdas med cykel och till fots på Saltsjöbadsvägen att förbättras.
- **Trygg och säker kommun.** Nya bostäder vid marinan innebär att risken för inbrott m m i båtar minskar eftersom platsen kommer att vara befolkad även nattetid. Även upprustningen av Saltsjöbadsvägen syftar till att skapa en säkrare offentlig miljö.

### Planeringsförutsättningar



Områdets läge

Området idag

Fastigheten 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 Duvnäs Viken och Lännerstasundet.

## Föreslagen bebyggelse

Fastighetsägaren har inkommit med ett skissförslag/volymstudie som redovisar 4-5 två våningar höga flerbostadshus i souterräng. Marinan föreslås ligga kvar, eventuellt också restaurangen. I bottenvåningen på de nya husen föreslås lokaler som kan inrymma kommersiella verksamheter.

## Landskapsbild

Bebyggelsen kommer att bli synlig från många platser. Därför måste projektets påverkan på landskapet, både med avseende på höjd och gestaltning, studeras särskilt.

## Energi

De nya bostäderna ska byggas och utföras klimateffektivt. Detta innebär att energianvändningen ska hållas så låg som möjligt.

## Rekreation

Saltsjöbadsvägen är en del av ett viktigt gång- och cykelstråk mellan Fisksätra/Saltsjöbaden och kommunens centrala delar. En viktig del av projektet är att göra stranden tillgänglig för allmänheten genom anläggandet av en strandpromenad samt att förbättra gång- och cykeltrafikens förutsättningar.

## Markägoförhållanden

Fastigheten ägs av Duvnäs Fastighets AB.

## Trafik och parkering

Marinan har ca 110 båtplatser och många båtägare anländer i bil. Saltsjöbadsvägen är för smal för att parkera på och det finns inga andra parkeringsplatser i närheten. I det fortsatta planarbetet ska det säkerställas att den finns tillräckligt med parkeringsplatser för marinans behov.

Infarten från Saltsjöbadsvägen håller låg standard och kan behöva förbättras i samband med att de nya bostäderna byggs.

Trafiken på Saltsjöbadsvägen är av begränsad omfattning men på grund av att vägen är så pass smal, kurvig och backig med dålig sikt är den ändå en osäker trafikmiljö för fotgängare och cyklister. I projektet ingår det att studera möjligheterna att förbättra vägen från Morningside Marina fram till korsningen med Strandpromenaden. En möjlig åtgärd kan vara att bygga en smal trottoar på sträckan för att separera fotgängare och fordon.

## Vatten och avlopp

Marinan och fastigheterna väster om den har olika enskilda lösningar för vatten och avlopp. I projektet ingår att ansluta alla fastigheter i området till det kommunala VA-nätet. Det finns indikationer på att ledningarna vid Saltsjö-Duvnäs har nått maxkapaciteten för avloppsvatten. Det kan därför vara svårt att dra en ledning längs med Saltsjöbadsvägen till dessa områden. En möjlig lösning kan vara att dra ledningarna över Duvnäsviden direkt till en pumpstation på andra sidan sundet.

## Buller

Fastigheten är utsatt för buller, dels från Saltsjöbadsvägen men framför allt från Saltsjöbanan. Det kan vara nödvändigt att vidta bullerdämpande åtgärder. Denna fråga ska belysas under det fortsatta arbetet.

## Översvämningsrisk

Det sjönära läget gör att det kan finnas risk för översvämningar. I det fortsatta arbetet ska denna fråga utredas och eventuella åtgärder för att hantera översvämningar föreslås.

## Geoteknik

Geotekniska undersökningar ska genomföras för att slå fast lämplig grundläggningsmetod och för att förhindra att den föreslagna bebyggelsen påverkar grundvattnet negativt.

## Markföroreningar

På platsen har det förekommit maritim verksamhet under en längre tid. Denna verksamhet har troligen lämnat spår efter sig i form av markföroreningar. Även fyllnadsmassor kan innehålla föroreningar. Detta ska utredas i den fortsatta processen och lämpliga åtgärder för att göra marken lämplig för bostadsbebyggelse ska föreslås.

## 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.

Den aktuella fastigheten 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 planområdet 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 planerheten 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. Förutsättningarna för att upphäva strandskyddet i detaljplanen bedöms därför vara mycket goda.

## Miljöbedömningar för planer och program

För varje detaljplan som tas fram måste bedömas om planens genomförande kan medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Konstateras att betydande miljöpåverkan är sannolikt kommer en miljöbedömning genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Är betydande miljöpåverkan inte trolig tas en miljöredovisning fram. Under början av planprocessen kommer en s.k. behovsbedömning att göras. Behovsbedömningen ger svaret på om påverkan väntas bli betydande eller inte. Det

formella beslutet om miljöpåverkan fattas i samband med beslutet om att skicka ut planhandlingarna på samråd.

En preliminär bedömning utifrån nuvarande kunskap är att genomförandet av planen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Denna bedömning kan komma att ändras i samband med behovsbedömningen.

## **Prioritering**

Jämfört med övriga pågående stadsbyggnadsprojekt har projektet låg prioritet.

## **Planarbetets bedrivande**

Planarbetet kommer att genomföras med normalt planförfarande med program.

Planarbetet avses bedrivas i en projektgrupp med representanter från berörda i kommunen och i ett nära samarbete med markägaren och dennes konsulter. Kommunala representanter behövs från följande kompetensområden: planarkitekt, exploateringsingenjör, entreprenadingenjör, VA-ingenjör, trafikplanerare, lantmätare, miljöutredare samt landskapsarkitekt.

Projektledare är Karin Lindskog och delprojektledare för detaljplanen är Per Wilhelmsson.

I dagsläget bedöms nedanstående utredningar behöva göras. Speciella konsultinsatser kommer att behövas.

- Vatten och avlopp
- Trafik och parkering
- Geoteknik
- Markföroreningar
- Buller

## **Ekonomi**

Beslut om detaljplaneavtal fattas samtidigt med start-PM. I planavtalet regleras att exploatören 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. Detta avser bland annat VA, väg, park samt bullerdämpande åtgärder.

## **Genomförande**

Kommunen ska vara huvudman för allmänna anläggningar. För att kunna genomföra detaljplanen är det nödvändigt att bygga ut kommunalt vatten och avlopp till området, rusta upp Saltsjöbadsvägen, anlägga ett allmänt stråk längs kajen samt eventuellt vidta bullerdämpande åtgärder och marksanering. Ytterligare åtgärder kan komma att bli aktuella.

## **Preliminär tidsplan**

<b>Start-PM</b>	Tillstyrkan MSN	2:a kv 2011
	Antagande KSAU/KS	2:e kv 2011

<b>Programsamråd</b>	4:e-1:a kv 2012
<b>Plansamråd</b>	2:a-3:e kv 2012
<b>Utställning</b>	4:e kv 2012-1:a kv 2013
<b>Antagande och laga kraft</b>	2:a-3:e kv 2013
<b>Projektering</b>	4:e kv 2013-1:a kv 2014
<b>Utbyggnad</b>	2:a kv 2014-2:a kv 2015
<b>Projektavslut</b>	3:e kv 2015

Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Per Wilhelmsson  
Planarkitekt