

§ 235

KFKS 2010/502-214

Detaljplan för Morningside Marina, Erstavik 25:38 m.fl. i Fisksätra-Saltsjöbaden

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar för egen del att bygglovet i planen ska beslutas i nämnden.

Ärendet

Planförslaget möjliggör för fem flerbostadshus med sammanlagt cirka 40 lägenheter i tre våningar samt en suterrängvåning. Bostadshusen uppförs längs med Duvnäsvikens södra sida. I husens bottenvåningar möjliggör planförslaget verksamhetslokaler. En allmän kajpromenad skapas utmed vattnet längs med den nya bebyggelsen. Kommunala vatten- och spillvattenledningar ut till området och kommer även kunna försörja intilliggande fastigheter med VA. Saltsjöbadsvägen rustas upp fram till planområdet och därmed förbättras trafiksäkerheten.

Planarbetet startade 2011 och ett planprogram togs fram. 2014 var planförslaget på samråd, som en konsekvens av de synpunkter som inkom förtydligades risker för översvämning för lokaler och för bostäder. Efter samrådet togs också en teknisk förstudie fram som behandlade konstruktionen för kajpromenaden, trafiklösningen längs Saltsjöbadsvägen och geotekniska förutsättningar för bebyggelsen.

Under granskningen i september 2017 inkom synpunkter angående osäkerheter kring höjder för den tillkommande bebyggelsen. En konsekvens av detta blev att en bestämmelse om bruttoarea fördes in på plankartan. Länsstyrelsen ansåg att upphävandet av strandskyddet var för omfattande och därfor begränsades upphävandet något. Det bedömdes också att en spärnära bullerskärm vara en förutsättning för att klara bullerkraven för den nya bebyggelsen. Detta krävde ett avtal mellan trafikförvaltningen (SLL) och exploateren. I väntan på att det avtal skulle bli klart tillstyrktes detaljplanen i miljö- och stadsbyggnadsnämnden i december 2017.

Efter tillstyrkan visade vidare utredningar att den spärnära skärmnen inte är möjlig men inte heller nödvändig. De bullerriktlinjer som anges på plankartan kan enligt bullerutredningen lösas genom bulleråtgärder inom planområdet. Den allmänna promenaden längs kajen

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

ändras också från allmänplats GÅGATA till kvartersmark med x-område. Dessa ändringar medförde att detaljplaneförslaget behövde ställas ut på en andra granskning.

Exploatören bekostar allmänna anläggningar enligt exploateringsavtalet.
Genomförandeavtal tecknas med NVOA som hanterar kostnader för utbyggnaden av VA till exploateringsområdet.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse den 16 september 2020

Bilaga 1. Plankarta

Bilaga 2. Planbeskrivning

Bilaga 3. Granskningsutlåtande 2

Bilaga 4. Gestaltningsprogram

Yrkanden

Anders Tiger (KD) yrkade, med instämmende av Cathrin Bergenstråhle (M), bifall till förslag till beslut.

Martin Säaf (L) yrkade, med instämmande av Rolf Wasteson (V), Stephan Andersson (SD) Desha Svenneborg (MP) och Christina Ståldal (NL), avslag på förslag till beslut.

Henrik Unosson (S) yrkade att ärendet skulle återremitteras för att detaljplanen behöver göras om för att lösa trafiksituationen längs med Saltsjöbadsvägen.

Magnus Sjöqvist (M) yrkade tillägget att bygglovet i planen ska beslutas i nämnden.

Beslutsgång

Ordföranden ställde Henrik Unossens återremissyrkande mot avslag och fann att nämnden beslutat att avslå återremissyrkandet.

Ordföranden ställde sedan Anders Tigers bifallsyrkande mot Martin Sääfs avlagsyrkande och fann att nämnden beslutat i enlighet med Anders Tigers yrkande.

Votering begärdes och verkställdes.

För bifallsyrkandet röstade Johan Krogh (C), Helena Westerling (S), Johan Hiller (M), Magnus Sjöqvist (M), Tim Sundberg (M), Anders Tiger (KD) och Cathrin Bergenstråhle (M).

För avlagsyrkandet röstade Martin Säaf (L), Henrik Unosson (S), Christina Ståldal (NL), Stephan Andersson (SD), Desha Svenneborg (MP) och Rolf Wasteson (V).

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Med 7 röster mot 6 beslutade miljö- och stadsbyggnadsnämnden i enlighet med Anders Tigers bifallsyrkande.

Slutligen beslutade nämnden att bifalla Magnus Sjöqvists tilläggsyrkande.

Reservationer

Rolf Wasteson (V) reserverade sig mot beslutet med följande motivering:

”Vänsterpartiet har, ända sedan projektet initierades, varit emot att detaljplanen färdigställs och bygget genomförs. Vårt främsta argument emot projektet har varit att det ytterligare ökar bilberoendet eftersom närmaste kollektivtrafik ligger för långt från det tilltänkta bostadsområdet. Det är ett typiskt projekt av karaktären ”lyxbostäder” som Nacka inte behöver.

Trots typen av bostäder så har området ett flertal inneboende problem. Det frästa är att området är synnerligen bullerutsatt då Saltsjöbanan går alldelvis i anslutning till de tänkta byggnaderna. Någon bullerdämpning av banan är inte tänkt att utföras utan problemen löses främst genom ljudisoleraade fönster. Det innebär dock att utemiljön är synnerligen bullerutsatt. Vår grundinställning är att buller ska dämpas vid källan, inte genom isolerade fönster. Risken finns dessutom att SL kan komma att tvingas utföra bullerdämpande åtgärder istället för exploateren.

Området är också dåligt utifrån ett barnperspektiv, bullret i utemiljön är ett skäl till det. Gamla Saltjöbadsvägen är ett viktigt cykelstråk. Den ökade biltrafiken som området kommer att medföra, i kombination med att inga särskilda anordningar för cykeltrafiken görs, innebär olycksrisker. Regionen har också i samband med granskningen framfört synpunkter på att den tilltänkta ändringen av vägen i anslutning till området kommer att innebära att busstrafik på vägen omöjliggörs. Under perioder när Saltsjöbanan inte kan trafikeras går ersättningsbussar den aktuella vägen och det kan alltså komma att förhindras i en framtid. Kommunen har menat att så inter kommer att bli fallet men detta har inte avspeglats i uttalanden från regionen. Begränsas förutsättningen för ersättningsbussar medför det allvarliga konsekvenser för Fisksätra och övriga bostadsområden längre ut i Saltsjöbaden.

Sammanfattningsvis anser Vänsterpartiet att projektet Morningside marina inte bör genomföras.”

Christina Ståldal (NL) reserverade sig mot beslutet med följande motivering:

”Det kan inte bli annat än ett avslagsyrkande och reservation på denna plan från Nackalistan. Svårigheterna i planen talar sitt tydliga språk och vad gäller kommande bullerproblem så kommer de inte att åtgärdas vid källan vilket borde ha skett. Att bara kunna öppna ett enda fönster i söderläge är inte en god ljudmiljö utan snarare en lyxslum. Andra viktiga faktorer är byggnadernas höjd och arkitektur, dess höga höjd över vattnet, det massiva intrycket i en känslig kustmiljö, läget i höjdled nära vattnet, placeringen i förhållande till trafik, en icke-barnvänlig miljö med små gårdar och närhet till farlig trafik.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Listan kan göras lång över faktorer som gör att denna plan inte borde förverkligas. Tyvärr gick planen igenom med enbart en rösts övervikts.”

Desha Svenneborg (MP) reserverade sig mot beslutet med följande motivering:

”Buller, barn och bussar är tre ’b’ som gör att Miljöpartiet yrkar avslag på planen. Miljöpartiet anser att platsen är olämplig för omfattande bebyggelse av olika anledningar med fokus på hållbarhet och barnperspektivet. Bostäder här uppfyller inte kommunens egna mål om hållbart resande och indikatorn om närhet till kollektivtrafik samtidigt som förbindelserna för cyklister till området inte är säkra. Vi anser fortfarande att buller förblir ett problem i området och att lekytorna för barn är oerhört begränsade, för att inte säga obefintliga. Bebyggelsen planeras vidare för nära vattnet och kommer vid stigande havsnivåer riskera att översvämmas. Vi noterar också att dagvattenhanteringen bygger på bl.a. gröna tak men att inga krav på detta ställs samt att kantstensparkering föreslås längs Saltsjöbadsvägen där vi hellre sett en cykelbana. Vi undrar också hur vägen – som inte lämpar sig för kollektivtrafik – ska kunna trafikeras av Saltsjöbanans ersättningsbussar när renovering av spåren pågår och tågen inte kan gå.”

Martin Sääf (L) reserverade sig mot beslutet med följande motivering:

”Liberalernas bedömning av detaljplanen för Morningside Marina var från början och är fortfarande att platsen är olämplig för fem flerbostadshus med cirka 40 lägenheter. Bostäderna kommer att ligga inklamda mellan kajer, väg och järnväg. Utomiljön blir farlig åt alla håll och allt annat än barnvänlig. Gårdsutrymmen för utelek blir ytterst små och cykelvägen till skolan farlig. Utrymme att bredda Saltsjöbadsvägen finns inte. Cyklar måste färdas på körbanan, trots att tung trafik förekommer. Om Saltsjöbanans ersättningsbussar kan använda Saltsjöbadsvägen är en öppen fråga. Avståndet till närmaste kollektivtrafik - Saltsjö-Duvnäs station - är 800 meter, vilket är dubbelt så långt som rekommenderat vid ny bebyggelse. Avståndet till Ektorps centrums butiker är drygt 2 km. Dessutom behöver stora ansträngningar göras för att klara åtminstone de bullergränser, som brukar gälla för mer tätbebyggda områden. Inte minst är närheten till Saltsjöbanan ett problem. Ansvarat för att bullergränserna hålls har lagts på fastighetsägaren. Fem flerbostadshus passar inte på platsen. Därför reserverar sig Liberalerna mot beslutet.”

Protokollsanteckningar

Magnus Sjöqvist (M) lät anteckna följande till protokollet:

”Bullerfrågan i denna detaljplan har varit föremål för ett omfattande arbete. Några viktiga konstaterande är värla att göra och måste fortsättningsvis bevakas noga såväl i bygglovsskedet som i utfärdande av slutbesked. Det senare är en förutsättning för att inflyttning ska ske till bostäderna.

Bestämmelserna om att kunna överskrida den maximala decibelnivån har ingen koppling till Saltsjöbanans passager som i stort sett råkar sammanfalla med antalet gånger överträdelser kan ske (sex respektive fem). Sålunda ska Saltsjöbanans passager kunna ske utan att planbestämmelserna överträds.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Vidare kan man konstatera efter att ha konsulterat tjänstepersonerna i detta ärende att den reviderade bullerutredningen har tagit hänsyn till den beslutade nya trafikeringen av Saltsjöbanan med 12-minuters trafik i högtrafik, dvs 10 passager per timme varav ett antal dessutom sker i hög hastighet, de sk direktågen som inte stannar vid Saltsjö-Duvnäs station (med nuvarande trafikering).

Den slutsats man då kan dra är att denna nya byggnation inte ska påverka Saltsjöbanan och omvänt att planbestämmelserna i detta avseende är utformade för att säkerställa en god boendemiljö i området.

Detta är ett viktigt konstaterande eftersom trafikförvaltningen i sitt yttrande uttalat att det finns risk för Saltsjöbanans trafikering. Det är givetvis inte acceptabelt att inskränka vare sig trafikering eller hastigheten i syfte att innehålla planbestämmelserna.

Den bullerskärm som får uppföras inom planområdet är inte ett krav utan detaljplanen syftar till att möjliggöra en sådan skärm.”

Stephan Andersson lät anteckna följande för Sverigedemokraterna:

”Sverigedemokraterna vill anföra kritik som i det följande mot det presenterade förslaget. Förslaget går emot det som Sverigedemokraterna vill lyfta fram som en sund fastighetspolitik, med inriktning på byggande främst i områden som redan är bebyggda, och endast i undantagsvis som första exploatering i grönområden. Morningside Marina, med den givna lokaliseringen, är helt klart ett projekt som drabbar ett grönområde genom att vara i stort sett första verkliga exploatering i detta.

Att Morningside Marina är lokaliserat som förslaget utsäger, på sidan om och långt ifrån annan bebyggelse, kommer också att leda till ökad motortrafik då det blir mycket dyrt att betjäna området i fråga även med gles kollektivtrafik. Ny bebyggelse som anläggs i anslutning till existerande bebyggelse, kan lätt få sin behövliga kollektivtrafik genom samordning och synergier med redan existerande kollektivtrafik. Denna tilltänkta bebyggelse i Morningside Marina, ett projekt med lokalisering i ett grönområde långt från annan bebyggelse, kommer dock antingen att leda till ökad privatbilism eller dyr och gles kollektivtrafik, båda på den redan hårt nedtyngda Saltsjöbadsleden. Den ökade motortrafiken kan förväntas ge ett ökat bullerproblem – företagna bullermätningar verkar inte ge säkert besked om den saken.”

Henrik Unosson (S) lät anteckna följande:

”Vi har tidigare när MSN behandlat Morningside bekymrat oss för trafiksäkerheten, som redan idag inte är den bästa på Saltsjöbadsvägen. Den ökning som nya bostäder innebär och den ökade trafiken längre ut från Saltsjöbaden innebär att vi vill att man ser över helheten för trafiken på Saltsjöbadsvägen, för fotgängare, cyklister och bilister, samt även möjligheterna för kollektivtrafik. Vi har tidigare föreslagit att detaljplanen ska medge att - åtminstone i ett senare skede - bredda och/eller räta ut vägbanan, med möjlighet att ordna en regelrätt gång-cykelbana. Beklagligt nog har nämnden inte tagit hänsyn till våra önskemål.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

En annan problematik gäller bullersituationen vid Morningside. Bostäderna kommer att ligga mycket nära Saltsjöbanan. I en sådan situation får inte några krav på minskad hastighet för Saltsjöbanan accepteras. Hastighetsreduktioner skulle sannolikt omöjliggöra den planerade 12-minuterstrafiken för Saltsjöbanan, och dessa planer får inte äventyras. I likhet med Trafikverket vill vi framhålla att Saltsjöbanan är utpekad som riksintresse för kommunikationer och därmed vikten av att dess funktion inte riskerar att påverkas negativt av planförslaget.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		