

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan med miljökonsekvensbeskrivning för Fisksätra marina, Erstavik 26:608 och del av Erstavik 26:1, Brantvägen i Fisksätra, Nacka kommun

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att ställa ut detaljplanen för granskning.

Sammanfattning

Planområdet omfattar Fisksätra marina och en mindre del väster om marinan vid Fisksätra holme och badplatsen där. På fastigheten finns en huvudbyggnad (marincentret). Byggnaden används idag till marina verksamheter som båtsnickeri, segelmakeri och kontor för dessa på de nedre våningsplanen. De nyare verksamheterna på våning 4 och 5 i byggnaden omfattar museum och restaurang. Den befintliga småbåtshamnen innehåller idag cirka 275 båtplatser. Syftet med planen är att möjliggöra en utvidgning av småbåtshamnen från dagens cirka 275 båtplatser till 500 båtplatser samt möjliggöra hallar för båtförvaring. Syftet är även att möjliggöra allmänhetens tillträde till Fisksätra pir genom att anlägga allmän väg och gångväg till piren och planlägga piren som allmän plats. En allmän gångväg ska även gå till Skogsö naturreservat via en strandpromenad, delvis genom marinan. Planenheten gör bedömningen att detaljplanens genomförande innebär en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken har därför upprättats för planen. Planförslaget har justerats till följd av flera av synpunkterna som kom in under samrådet. En tydligare motivering till upphävande av strandskyddet har införts då inga förändringar gjorts gällande strandskyddet på plankartan. Planbeskrivningen har förtydligats gällande risker i och med läget vid Saltsjöbanan och översvämning. Den har även förtydligats gällande badet på Fisksätra holme och hur kommunen kommer att kontrollera vattenkvalité m.m.

Ärendet

Planområdet är beläget intill Lännerstasundet i nordöstra delen av Fisksätra, cirka 300 meter norr om Fisksätra centrum. Det omfattar Fisksätra marina och en mindre del väster om marinan vid Fisksätra holme och badplatsen där. Planområdet omfattar av Erstavik 26:608 och del av 26:1. Marinan är väl synlig från sundet. På land finns stora nivåskillnader. På

Erstavik 26:608 finns en huvudbyggnad (marincentret) på den sydvästra delen av fastigheten. Byggnaden används idag till marina verksamheter som båtsnickeri, segelmakeri och kontor för dessa på de nedre våningsplanen. De nyare verksamheterna på våning 4 och 5 i byggnaden omfattar museum och restaurang. Den befintliga småbåtshamnen innehåller idag cirka 275 båtplatser.

Syftet med planen är att möjliggöra en utvidgning av småbåtshamnen från dagens cirka 275 båtplatser till 500 båtplatser samt möjliggöra hallar för båtförvaring. Syftet är även att möjliggöra allmänhetens tillträde till Fisksätra pir genom att anlägga allmän väg och gångväg till piren och planlägga piren som allmän plats. En allmän gångväg ska även gå till Skogsö naturreservat via en strandpromenad, delvis genom marinan. Två båthallar för båtförvaring vintertid och parkeringsgarage under sommaren föreslås på den nedre hamnplanen samt på den östra hamnplanen. Hallarna rymmer cirka 120 respektive 90 båtar för förvaring under vintern. På den nedre hamnplanen tillkommer även cirka sex stycken mindre byggnader, så kallade sjöbodas, för mindre kontorsverksamhet, uthyrning av tillexempel kajaker, förvaring med mera. Huvudbyggnaden föreslås fortsatt användas för mindre industrilokaler, kontor och försäljning kopplat till båtlivet samt restaurang, vandrarhem och museum och/eller andra kulturella verksamheter.

Planenheten gör bedömningen att detaljplanens genomförande innebär en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken har därför upprättats för planen. De frågor som medför att detaljplanen bedöms innebära betydande miljöpåverkan är påverkan på riksintresset kust och skärgård, påverkan på strandskyddet, påverkan på vattenmiljön, påverkan på landskapsbilden samt påverkan på Skogsö naturreservat. Riksintresse farled bör också belysas.

Startpromemoria för stadsbyggnadsprojektet antogs av kommunstyrelsen den 22 augusti 2011. Planchefen beslutade den 10 juni 2014 i enlighet med delegationsordningen för Miljö- och stadsbyggnadsnämnden punkt S33 att skicka planförslaget på samråd. Samrådstiden pågick mellan 2014-07-07 och 2014-09-17. Öppet hus hölls för allmänheten i Fisksätra marinas marincenter den 27 augusti 2014.

Under samrådet inkom synpunkter från 14 st. remissinstanser och föreningar. Länsstyrelsen anser att strandskyddet på Fisksätra holme och i vatten runt holmen bör få ligga kvar och att åtgärder inom strandskyddsområdet i stället behandlas med dispenser då holmen är ianspråktagen natur som används som ett allmänrättsligt tillfälligt friluftsområde. Länsstyrelsen anser även att kommunen bör vara tydlig med att verksamheter i byggnaderna kan komma att översvämmas då medelvattenståndshöjningen riskerar att bli 0,5 meter i Nacka. Länsstyrelsen anser att en komplettering av planförslaget bör göras med förslagna avstånd till Saltsjöbanan inför granskningsskedet samt kommunens bedömning av risksituationen.

Södertörns brandförsvarsförbund (SBFF) påpekar att för att snabbt möjliggöra och

underlätta räddningstjänstens insats i båthamnen, i händelse av brand, bör installation av brandvattenförsörjning utmed den 175 meter långa piren övervägas. SBFF anser att de två planerade båtförvaringshallarna som beskrivs i planförslaget utgör en potentiell brandbelastning i händelse av brand.

Tekniska nämnden (Natur och fritidsnämnden) anser att planförslaget och dagvattenutredningen tar upp översvämningsrisk med avseende på havsnivåhöjning men att det ingenstans framgår hur det är tänkt att hantera extrem nederbörd, som också är ett resultat av ett förändrat klimat. Tekniska nämnden menar att detta kan vara av vikt i detta område med tanke på den mängd som kan komma att rinna från naturmark ner mot byggnaderna.

Nacka miljövårdsråd anser att utbyggnaden av marinan är alltför omfattande och medför allvarliga ingrepp med risk för miljön och inskränkningar i allmänhetens tillgång till rekreation då t.ex. vyer och fria vattenytor tas i anspråk. Gällande badet på Fisksätra holme anser rådet att den ökande båttrafiken riskerar att allvarligt störa badet genom svall, föroreningar, buller och avgaser samt eventuella båtbränder. Rådet anser därför att hastighetsbegränsningar ska införas och att båtupptagning ska ske under hösten.

Planförslaget har justerats till följd av flera av synpunkterna. En tydligare motivering till upphävande av strandskyddet har införts då inga förändringar gjorts gällande strandskyddet på plankartan. Planbeskrivningen har förtydligats gällande risker i och med läget vid Saltsjöbanan och översvämning. Den har även förtydligats gällande badet på Fisksätra holme och hur kommunen kommer att kontrollera vattenkvalité m.m.

Ekonomiska konsekvenser

Inom stadsbyggnadsprojektet ingår ej utbyggnad av allmänna anläggningar. Natur och trafikenämnden och enheten för fastighetsutveckling som hittills har byggt ut pir och byggt om huvudbyggnaden inom marinan ska även stå för genomförandet av övriga allmänna anläggningar.

Planläggning

Planavtal har tecknats med exploatören som står för kommunens kostnader för upprättande av detaljplan.

Vatten och avlopp(VA)

Planområdet är anslutet till det kommunala VA nätet. Några nya ledningar kommer ej att byggas och inga anslutningsavgifter kommer att faktureras.

Mark

Kommunen äger fastigheterna inom planområdet och fastigheten Erstavik 26:608 är upplåten med tomträtt till exploatören. Tomträttsavgälden är för närvarande 650 000 kronor per år. När detaljplan vunnit laga kraft ska ny fastighet enligt detaljplan bildas och

tomträttsavtalet ska anpassas till detaljplanen och den nya fastigheten. Kommunen ansöker om och bekostar fastighetsbildningen.

Konsekvenser för barn

Flera av de konsekvenser som beskrivits ovan utgör positiva konsekvenser för barn. Till de positiva hör att området görs tillgängligt för besök och utflykter och att det förbättrar tillgången till det rörliga friluftslivet både på land (t.ex. naturreservat) och vatten (t.ex. båtliv). Platsens historik och slagfältsmuseet har gjort att många barn och skolklasser får möjlighet att lära sig mer om svensk historia. Även om konsekvenserna av ett utökat antal båtplatser huvudsakligen är negativt för badet innebär det att badet får en tydlig avgränsning samt att fler kontroller av vattenkvaliteten kommer göras.

Handlingar i ärendet

Samrådsredogörelse

Planbeskrivning

Plankarta

Illustrationsplan

Miljökonsekvensbeskrivning med miljöredovisning

Trafikutredning, PM (ny efter samråd)

Till denna tjänsteskrivelse fogas karta över området samt översikt över kommunala beslut, se nedan. Tryck på länken nedan eller gå in på hemsidan där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns:

http://www.nacka.se/web/bo_bygga/projekt/fisksatra/fisksatra_marina/Sidor/default.aspx

Tidplan

Plansamråd 2-3:e kvartalet 2014

Granskning 2:a kvartalet 2015

Kommunfullmäktiges antagande 4:e kvartalet 2015

Laga kraft 4:e kvartalet 2015*

** Tiden för eventuellt överklagande ej inräknad.*

Planenheten

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Emma Färje Jones
Planarkitekt

Översikt Fisksätra marina, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt, tillstyrkan	2011-06-11	MSN	
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2011-08-22	KS	
✓	Detaljplan och MKB, samråd	2014-06-10	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
✓	Detaljplan, granskning		MSN	
✓	Detaljplan, yttrande, granskning		KSSU	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		TN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		TN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	

