

Nacka kommun
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden
Planenheten KFKS 2010/502-214
131 81 NACKA

2015-03-12

Synpunkter på planförslaget rörande Morningside marina, Erstavik 25:38 m fl

Saltsjö-Duvnäs Fastighetsägareförening (SDF) är remissinstans när det gäller Morningside marina. Vi vill därför påpeka att kommunen först efter påtryckning från SDF 2015-02-25 skickade informationen, vilket rimmar illa med Översiktsplanens vision om starkt medborgarinflytande. Vi saknar också en översikt över alla de övriga berörda fastigheterna (Erstavik 25:1, 25:13, 25:7, 25:15, Sicklaön 338:5 och 338:6) samt vad som avses med att dessa anges och yrkar på en redovisning av hur dessa fastigheter påverkas av planförslaget.

Historik, inledande kommentarer och synpunkter

Frågan om bebyggelse på Morningside marina startade redan 2003/2004. SDF har från början deltagit i möten med exploatören. SDF upplevde att det initialt fanns en samsyn om att det är viktigt att bibehålla samhällsstrukturen i detta unika område, varför SDF lanserade förslaget om fyra till fem Duvnäs villor som vann exploatörens acceptans. Med Duvnäs villor avses hus som till det yttre kan karakteriseras som enfamiljsbostad, även om huset innehåller lägenheter. Då skulle områdets karaktär från Saltsjö-Duvnäs norra sida, vidare runt Duvnäs vik och fastigheterna på den södra sidan få en naturlig fortsättning på Morningside marina.

Därför har SDF med stigande förvåning sett förslag komma och gå med alltifrån 16 till 50 lägenheter och hus upp till sju våningars höjd. Nästan varje år har Morningside varit uppe på SDF:s årsmöten och ibland har också exploatören deltagit. Den första positiva attityden förbyttes sakteliga mot ett växande motstånd, i mångt och mycket beroende på en växande förtroendeklyfta gentemot exploatören som sagt och agerat på ett sätt mot SDF, och på ett annat mot kommunen. Det slutade med ett kategoriskt nej från SDF till all bostadsbebyggelse på Morningside marina på det extra föreningsammansamlingen i november 2012, vilket även stöddes av en webbenkät som genomfördes samma höst där 70 procent av SDF:s medlemmar var emot bebyggelse på Morningside marina (300 svarande, antal hushåll ca 950).

En politisk majoritet i kommunen, M och S, vill bebygga området men måste då lyckas undanröja hinder som bullernivåer och trafikfrågor. Lyckas den politiska majoriteten med detta kommer Morningside marina att bebyggas. Då vill SDF kunna påverka utformningen av Morningside marina och få inflytande över den för Saltsjö-Duvnäs så centrala gestaltningen.

Kostnader för VA

I samrådet 2012 pekar kommunen på att anläggningsavgifterna för grannfastigheternas anslutning till VA-systemet inte täcker kostnaderna. Denna kostnad som läggs på skattebetalarna beräknades tidigare till ca en miljon kronor. Nu står det inte längre något om vad kostnaden som läggs på skattebetalarna blir, trots att det i sammanträdesprotokollet från 2012 står: "Projektet får om det ska genomföras inte ge upphov till extra kommunala kostnader." Samtidigt ter det sig ytterst märkligt att ett av de fyra syftena med detaljplaneförslaget är att "förbättra miljön genom att ordna anslutning

till kommunalt vatten och avlopp [...]”, men då endast för fastigheterna väster om Morningside marina men inte för fastigheterna söder om Morningside marina. Detta ter sig som ett haltande huvudsyfte med exploateringen, som inte heller rimmar med den ekologiska visionen.

SDF kräver att kostnad för anslutning av VA ånyo beräknas och tydligt anges.

Exploatörens affärsidé

2012 sägs att ”fastighetsägaren önskar exploatera” men fastighetsägarens affärsidé är inte att exploatera utan att sälja mark med bygglov. Duvnäs Fastighets AB är ett helägt dotterbolag till Imprestor Fastighets AB. På hemsidan <http://www.imprestor.se/> står: ”Imprestor Fastighets AB:s affärsidé är att köpa råmark och därefter driva planprocessen fram till lagakraftvunnen detaljplan för villatomter.” På samma sida exemplifieras detta med ritningen över just Morningside marina (bifogas).

Därför kräver SDF att SDF:s yrkanden skrivs in i ett eventuellt exploateringsavtal eller ny detaljplan.

Vilseledande om den marina verksamheten

Det är mycket allvarligt att skrivningarna om den marina verksamheten är vilseledande. På kommunens hemsida står att läsa: ”Den marina verksamhet som finns i området ska vara kvar” vilket i sammanträdesprotokollet från 2014-12-10 reducerats till ”Den befintliga marinan i vattnet planeras att finnas kvar.” SDF vill upplysa om att ordet ”marina” enligt Svenska akademins ordlista betyder ”välutrustad småbåtshamn”. Därtill står det i Planbeskrivning (november 2014): ”Enligt översiktsplanen är det viktigt att småbåtshamnen på södra sidan av Duvnäs vik kan utvecklas.” Sanningen är emellertid att det troligen inte kommer att finnas någonting kvar av den nuvarande marina verksamheten utöver bryggor där båtar kan lägga till. Det är grovt vilseledande att kalla båtplatser/bryggor för marin verksamhet.

SDF yrkar på att det står helt klart för de politiska beslutsfattarna att den marina verksamheten troligtvis försvinner helt och hållet och att det endast kvarstår båtbyggor. Detta går emot kommunens utlåtande om att det är önskvärt att det kvarstår marin verksamhet. Det som avses när man talar om marin verksamhet kan inte äga rum i rimlig utsträckning i suterrängplanen. Ett alternativ till flerbostadshus på den aktuella marken skulle kunna vara utvecklingen till en fullskalig marin verksamhet med allt vad det innebär.

Bullernivå

SDF förutsätter att kommunen säkerställer att lagstiftning rörande bullernivåer följs, för hela det område som kan påverkas, såsom Sågtorp, Saltsjöbadsvägen väster ut och tvärs över viken. SDF vill påpeka att uppgiften om att tågen skall ersättas med tvärbanans vagnar inte stämmer enligt uppgift från SL. Därmed är de redovisade bullernivåerna felaktiga, eftersom bullernivåerna måste redovisas för den typ av vagnar som används och som kommer att användas, vilka ger högre buller än tvärbanans.

Översvämning

Kostnader för översvämningar befaras framdeles att bli mycket stora och drabba kommunerna hårt. Vi vet att 40 procent av kommunerna inte beräknat den kommande notan som faller på skattebetalarna. Många kommuner saknar såväl underlag som praktiska verktyg. Samtidigt diskuteras nu att förlänga kommunernas ansvar för detaljplaner och bygglov till 20 år. Därför är det ytterst

oroande att det för Morningside marina planeras att förlägga näringsverksamheten, parkering och bostadskomplement, dvs. förråd, tvättstugor och annat som är de boendes, under den nivå som Länsstyrelsen satt och att Nacka kommuns framtagna "Riktlinjer för byggande nära vatten" har satt en lägre gräns än Länsstyrelsen.

I planbeskrivningen står det att: "Delar av området ligger under den nivå, 2,95 meter över havsytan (höjdsystem RH 2000), som Länsstyrelsen har pekat ut som den nivå som ny bebyggelse och samhällsfunktioner bör placeras ovanför. Det understa våningsplanet, i kajnivå, ligger lägre än den nivån och kommer därför endast att användas för parkering, lokaler och bostadskomplement. Inga lägenheter riskerar att översvämmas då de ligger på de övre våningarna."

SDF yrkar att en konsekvensutredning görs för hur stora kostnader som kan drabba skattebetalarna vid en framtida översvämning av Morningside marina. SDF yrkar på att Nacka kommun tillämpar de nya kunskaperna om en god och säker klimat- och miljömässig byggnation. Konsekvensen får dock inte leda till att marken höjs för då försvinner den småskaliga villakaraktern vid Duvnäsviden.

SDF koncentrerar synpunkterna i övrigt till tre områden; gestaltning, kommunikation och säkerhet.

Gestaltning

I översiktsplanen för Bg4 Saltsjö-Duvnäs - Sågtorp står att "Områdets karaktär och skala bör behållas." Dessutom är området markerat som "gles blandad bebyggelse". *Karaktär och skala* kan lättast översättas med Duvnäs villor, dvs. inte stora, likadana flerbostadshus och *gles blandad bebyggelse* torde betyda fastigheter som till det yttre mer kan uppfattas som enfamiljsbostäder även om de innehåller lägenheter. I samrådet 2012 yrkades på att "Särskild vikt ska läggas på gestaltungsfrågorna så att tillkommande bebyggelse väl smälter in och tillför positiva värden till Saltsjö-Duvnäs." SDF uppskattar material och valörskala i det framlagda förslaget, eftersom dessa smälter in i naturen och inte ger intryck av tätbebyggelse.

SDF yrkar att det i planutformningen/detaljplanen/exploateringsavtalet skrivs in att villastadskaraktern ska behållas, att gestaltningen ska behålla föreslagna, alternativt likvärdiga, material och valörskala och att det maximalt får byggas fem flerbostadshus, med en maximal höjd av två bostadsplan från nuvarande markytans höjd över havet, i enlighet med Start-PM, samt att skrivningen "särskild vikt ska läggas på gestaltungsfrågorna så att tillkommande bebyggelse väl smälter in och tillför positiva värden till Saltsjö-Duvnäs" också skrivs in.

I förslaget finns en restaurangbåt och ett stort kallbadhus. SDF vill peka på att detta är vilseledande eftersom det inte finns något krav på exploitören att se till att detta kommer på plats utan torde finnas med för att skapa en positiv attityd. Däremot är det för SDF mycket viktigt att möjligheten att lägga en stor båt på inritad yta inte i framtiden kan innebära att en skorv läggs där eller att det kan bli en restaurangbåt med musik/disco eller liknande som skulle störa de boende runt hela Duvnäsviden. Både ljud som fortplantas över vatten och ljusförorening kan inverka mycket negativt. Kallbadhuset bör inte ta för stor yta i anspråk eftersom det så riktigt påpekas i startpromemorian att "bebyggelsen kommer att bli synlig från många platser. Därför måste projektets påverkan på landskapet, både med avseende på höjd och gestaltning, studeras särskilt."

SDF yrkar på att det ska finnas tydliga redovisade krav och restriktioner för en eventuell restaurangbåt och att kallbadhusets volym skalas ned.

Planområdet inbegriper ABC seglarskola på informationsaffischen men i materialet omnämns inte ABC-området. Exploatören har på SDF:s årsmöte 2008 berättat att: "ABC-marinans mark ägs av kommunen och kommer eventuellt med i planprocessen. Kommunen är positiv och vill gärna kunna erbjuda dylika bostäder." Av planbeskrivningen framgår om den så kallade strandpromenaden, en kaj, att den "i framtiden kan förlängas österut utanför tomten". Kajens existens åberopas i samrådsredogörelsen 2012 som en förutsättning för allmänhetens tillgänglighet till strandkanten och beskrivs i detaljplanen att syfta till att "skapa en attraktiv kajpromenad som är öppen för allmänheten", vilket ter sig som en rejäl överdrift. Alla måste fråga sig vem som kan komma på tanken att ta bilen bort till Morningsides strandpromenad för att nå vatten, framför allt om det inte finns någon restaurangbåt och att denna tänkta strandpromenad på ca 180 meter därför har mycket ringa betydelse för friluftslivet. Därför ter det sig som sannolikt att det finns ytterligare planer för området öster om Morningside marina vilket kan få stor negativ inverkan för såväl friluftsliv som natur- och kulturmiljö.

SDF yrkar på att kommunen redovisar sina planer för ABC-området i samband med den pågående processen.

Kommunikation

I startpromemorian 2011 står att det finns ca 110 båtplatser och att "Saltsjöbadsvägen är för smal för att parkera på" för båtägarna. Tre av fyra båtbyggare i förslaget avser externa båtar, den fjärde för de boende. Det betyder att kalkylen måste bygga på att det kan komma upp till 80 externa bilar med båtägare. Till detta ska läggas de boendes bilar som beräknas till 80. Därtill ska alla näringsidkares kunder kunna parkera samt den allmänheten som kommunen menar vill idka friluftsliv på kajen. Var får dessa bilar plats?

SDF saknar en konsekvensutredning angående ökad trafikbelastning genom Saltsjö-Duvnäs till station, skolor och allmän service från ett fullt utbyggt bostadsområde på Morningside marina. I detta sammanhang vill vi särskilt påpeka att det redan idag är besvärligt för de boende på Saltsjöbadsvägen, såväl öster som väster om station, eftersom det inte finns någon gångbana. Under en byggnation av Morningside marina kommer än mer trafik belasta denna sträcka, inte minst tung trafik och efter byggnation en ökad, permanent trafikbelastning. Därför måste också gångbana inkluderas på denna sträcka.

SDF yrkar på en mer grundlig beräkning av totalt antal p-platser samt en konsekvensutredning avseende ökad trafik för hela Saltsjö-Duvnäs.

Av sammanträdesprotokollet framgår att det finns tankar på att spärra av Saltsjöbadsvägen vid Drevinge gård. SDF motsätter sig detta bestämt av följande skäl:

- Saltsjö-Duvnäsborna kan då inte nå Östervik, Fisksätra, Saltsjöbaden och Älgö utom via en lång omväg för att nå motorvägen, vilket också strider emot kommunens vision avseende ekologisk hållbarhet.
- Fordon som inte får färdas på motorväg kan inte ta sig till ovan angivna områden.
- Saltsjö-Duvnäsborna får en orimlig omväg till återvinningsstationen i Östervik.

Säkerhet

Enligt Planbeskrivningen trafikeras Saltsjöbadsvägen av ungefär 1200 fordon per årsmedeldygn. Andelen tung trafik är mycket liten (anges på ett ställe till ungefär 0,4 %, på ett annat till 10 %). Vägen är smal, på aktuell sträcka mellan 5,5 och 7,5 meter och saknar ett särskilt utrymme för gång- och cykeltrafik. Ändå planeras för "en sektion med en gångbana på 1,75 meter på sjösidan och en körbana med 6,5 meters bredd." $1,75 \text{ meter} + 6,5 \text{ meter} = 8,25 \text{ meter}$, alltså mer utrymme än vad som finns tillgängligt, vilket torde medföra behov att spränga bort vägens kultur- och naturhistoriska karaktär.

SDF yrkar på att detta utreds vidare och att en rimlig förklaring ges samt att säkerheten för alla boende, idag såväl som i framtiden, som går till Saltsjö-Duvnäs station beaktas.

Trots att Saltsjöbadsvägen är trång planeras för en kantstensparkering på Saltsjöbadsvägen.

SDF yrkar på att detta närmare beskrivs hur det ska genomföras.

Det finns också tankar på att på olika sätt förändra Saltsjöbadsvägen med olika typer av farthinder. Denna slingrande väg längst vattnet utgör en integrerad del av naturupplevelsen med en av landets få kvarvarande gamla järnvägsviadukter vid Drevinge. I programmet från 2012 beskrivs detta så här: "Längs Duvnäsviden löper vägen längs kusten och erbjuder fina utblickar ut över vattnet."

Dessutom kan tilläggas att Tekniska nämnden 2012 avslag en begäran om farthinder på sträckan Saltsjö-Duvnäs – Östervik "med hänvisning till att hastighetsdämpande åtgärder är mest lämpade för platser med korsande gång-cykeltrafik". Vi vill också återropa Tekniska nämndens ytterligare beskrivning:

"Eftersom Saltsjöbadsleden är motorväg så är då Saltsjöbadsvägens funktion att vara ersättningsväg om Saltsjöbadsleden måste stängas av. Dessutom måste alla typer av fordon, som inte får föras på motorväg, cyklar, mopeder, traktorer, hästfordon, motorredskap osv, måste föras på Saltsjöbadsvägen. Vi delar frågeställarens uppfattning om att många förare "inspireras" av den kurviga och täta vägsektionen och håller väl hög fart. Men nästan lika många, hänföres av den natursköna strandnära sträckningen och håller väldigt låg fart. [...] Dessutom visar forskning att för att få en jämn låg fart över en längre sträcka, kan det krävas farthinder på var 70 meter, för att få låg hastighet på ca 30-40 km/tim. Den i ansökan angivna sträckan mellan Saltsjö Duvnäs och Östervik är ca 2,4 km lång. Det är då svårt att ange var ett antal vägbulor skulle göra bäst nytta i perspektivet om effektiv fartdämpning på var ca 70 m."

I planbeskrivningen står det felaktigt att Saltsjöbadsvägen inte trafikeras av buss. Detta motsägs inte minst av Tekniska nämndens beskrivning i ovannämnda ärende: "Vägen har nattbusstrafik och ersättningstrafik till de tillfällen inte Saltsjöbanan är i drift. I en förlängning av om Saltsjöbanans långvariga avstängning och modernisering blir av, så kommer ersättningstrafiken bli permanent i många år på Saltsjöbadsvägen. På vägar med busstrafik tillåts inte fartdämpande hinder i vägbanan om de inte utföres som sk platågupp. Platågupp är en ca 7-8 m lång vägbula vilken gör att påverkan inte blir så stor på långa fordon och att inte busschaufförerna får rygg- och andra skelettskador."

SDF motsätter sig ingrepp i vägens utformning och struktur, bortsett från kompletterande trottoar och eventuell cykelbana.

Avslutande kommentar

I Nacka Värmdö-Posten, sidorna 12-13, 2015-03-03 finns en artikel om *Tollare port* som beskriver hur bristerna i detaljplaneringen nu gör att det som byggs avviker kraftigt från gestaltningsprogrammet. SDF vill därför försäkra sig om att det vare sig ska gå att bygga högre än vad som angavs i Start-PM eller materialmässigt och på andra sätt billigare än de nu presenterade planerna samt att ytorna inte får disponeras på annat sätt.

SDF kräver att Nacka kommun säkerställer att hanteringen av Morningside marina sköts så att eventuella juridiska luckor täpps till och oklarheter undviks.

För styrelsen i Saltsjö-Duvnäs Fastighetsägareförening

Eva Nisser
Ordförande

