

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Detaljplan Fisksätra entré

Yttrande under samråd till miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar föreslaget yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden i bilaga 1 till enheten för strategisk stadsutvecklings tjänsteskrivelse, daterad den 19 mars 2018.

Beslutet fattas i enlighet med kommunstyrelsens delegationsordning punkt 64.

Sammanfattning

Syftet med den föreslagna detaljplanen är att förtäta Fisksättras lokala centrum med fler bostäder och verksamheter för att på ett mer hållbart sätt nyttja den mark som idag främst används för parkering. Syftet är även att skapa en mer attraktiv offentlig miljö som är tryggare och säkrare att vistas i och att ordna fler kopplingar mellan målpunkter i närområdet. Den föreslagna detaljplanen skapar förutsättningar för ett förnyat centrum cirka 400 bostäder, en förskola, ett äldreboende samt lokaler för olika verksamheter. Detaljplanen har utformats i enlighet med detaljplaneprogrammet för Fisksätra och övriga översiktliga planer för området och uppfyller bostadsmålen för området.

Det behövs en tydligare redovisning av intäkter och kostnader i projektet och vilka eventuella ekonomiska avvägningar som gjorts.

Ärendet

Kommunstyrelsen har fått detaljplanen för Fisksätra entré på remiss under samrådstiden, den 22 februari till 5 april 2018. I remissvaret behandlas de frågor kommunstyrelsen har ett särskilt ansvar för delvis översiktlig planering, bostadsförsörjning, övergripande transportinfrastruktur, exploateringsekonomi och kommunens roll som fastighetsägare. Däremot behandlas inte detaljplanens redovisning av till exempel gestaltning, miljöfrågor och teknisk försörjning.

Planförslaget omfattar sju tillkommande kvarter för i huvudsak bostadsändamål. I ett av kvartererna möjliggörs även för förskola för 120 barn samt ett äldreboende med 72 lägenheter. Vid Fisksätra centrum ges möjlighet till utbyggnad av centrum- och kontorsverksamhet, dels under gångbron vid det före detta polishuset, och dels på delen som vetter mot Fisksätra torg. Även i kvarteret direkt väster om centrum möjliggörs för verksamheter i bottenvåningen. Totalt bedöms området inrymma cirka 430 lägenheter. Utbyggnaden av centrum omfattar cirka 1000 kvadratmeter lokaler under gångbron och cirka 2000 kvadratmeter lokaler mot Fisksätra torg.

Fisksätravägen avses byggas om till en mer levande lokalgata med en gång- och cykelbana, kantstensparkering samt trädplantering. Vid centrum tillskapas ett entrétorg som ligger i anslutning till busshållplats och övergångsställe till Fisksätra station.

Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument

Den föreslagna detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens stadsbyggnadsstrategi att utveckla lokala centra och deras omgivning i och med Fisksättras förtätning och omdaning. Översiktsplanen anger att den befintliga bebyggelsestrukturen i huvudsak bör behållas, men att förtätning är lämplig i flera delar av Fisksätra. Markanvändningen är så kallad medeltät stadsbebyggelse. Detaljplanen uppfyller bostadsmålen för området.

Transportinfrastruktur

I planen ingår en omvandling av Fisksätravägen från dagens genomfartsväg till en levande lokalgata. Planen möjliggör mer plats för cyklister och gående, bättre koppling till Saltsjöbanan och lägre hastighet för biltrafiken.

Trafikförvaltningen (SL) utreder möjligheten att vid vissa stationer längs Saltsjöbanan bygga ut till dubbelspår (mötesstation) i syfte att kunna öka turtätheten. Parallellt med detta har planarbete för Fisksätra station påbörjats, vilket varit på samråd under våren 2015 (KFKS 2014/900–214). Planarbetet kan fortsätta när Trafikförvaltningen har beslutat var mötesstationerna ska finnas. Planförslaget för Fisksätra entré har tagit hänsyn till, och utgår ifrån, framtaget förslag till ombyggnad av Fisksätra station. I planförslaget för Fisksätra station flyttas perrongen till den södra sidan av spåren, vilket innebär en bättre och enklare koppling till Fisksätra.

Välfärdsfastigheter

Inom planen föreslås en förskola för cirka 120 barn i bottenvåningen av ett av bostadshusen och ovan denna ett äldreboende med 72 lägenheter i fyra våningsplan. Förskolan och äldreboendet kommer byggas och drivas i privat regi.

En behovsbedömning har gjorts baserat på kommunens totala efterfrågan på platser för äldre och fastighetsägaren har tagit del av denna.

Den nya förskolan förväntas täcka det tillkommande behovet av förskoleplatser som den nya bebyggelsen medför. Kapaciteten i befintliga skolor i närområdet förväntas täcka behovet av nya skolplatser.

Tidplan och genomförande

Enligt den tidplan som redovisas i samrådsförslaget ska granskning ske 3:e kvartalet 2018, kommunfullmäktiges antagande är beräknat till 4:e kvartalet 2018 och laga kraft 1:a kvartalet 2019.

Före utbyggnad inom kvartersmark ska de allmänna VA-ledningarna som idag ligger inom kvartersmark flyttas till Fisksätravägen. Detta arbete kan inte ske under den planerade avstängningen av Saltsjöbanan under 2021 och första halvåret av 2022. Fisksätravägen kommer under den perioden, i samband med projekt upphöjning av Saltsjöbanan i Sickla, behöva trafikeras av ersättningsbussar. En etappvis utbyggnad av bebyggelsen planeras och färdigställandet beräknas ske tidigast under 2026.

Ekonomiska konsekvenser

Planavtal har tecknats mellan exploitören och Nacka kommun och enligt avtalet står fastighetsägaren för samtliga kostnader för framtagande av detaljplanen. Planavgift ska därför inte tas ut vid bygglovsansökan. Ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploitören ska upprättas och godkännas av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

Planförslaget innebär utbyggnad av allmän plats vilket finansieras av exploitören. En kalkyl över investeringskostnaderna av allmänna anläggningar kommer att tas fram i ett senare skede, efter genomförd projektering av systemhandlingar. Framtida drifts- och underhållskostnader inom allmän plats bekostas av kommunen. Samtliga kostnader för utförande av allmänna anläggningar inom planområdet ska regleras i exploateringsavtal mellan exploitören och Nacka kommun.

Omläggning av kommunala ledningar och avlopp, flytt av transformatorstationer och fastighetsbildning på grund av markbyten ska finansieras av exploitören.

I det föreslagna yttrande lyfts följande ekonomiska frågeställningar. Planbeskrivningen innehåller ingen redovisning av intäkter och kostnader i projektet eller vilka eventuella ekonomiska avvägningar som gjorts i val av planutformning och exploateringsgrad. Det behövs en redovisning av projektets ekonomi där olika ekonomiska avvägningar framgår. Denna skulle kunna ske i form av en komplettering av planbeskrivningen, eller som en separat redovisning. Exploateringen innebär även ökade drift- och underhållskostnader för kommunens skötsel av de allmänna anläggningar som tillskapas inom projektet. För att säkerställa en långsiktigt hållbar driftsekonomi är det viktigt att anläggningarna byggs med



hög kvalitet. De avvägningar som görs i dessa frågor bör också ingå i en ekonomisk redovisning.

Konsekvenser för barn

Planen förväntas ha positiva konsekvenser för barn då ytor som idag är parkering bebyggs och blir bostäder, torg- och gröna gårdsytor. Planen förväntas även göra gång- och cykelstråk i området tryggare. Inom gångavstånd kommer ett gott utbud finnas av både kollektivtrafik, service, rekreation och skola.

Bilagor

Bilaga 1	Förslag till yttrande
Bilaga 2	Inbjudan till samråd
Bilaga 3	Planbeskrivning
Bilaga 4	Plankarta

Andreas Totschnig
Enhetschef
Enheten för strategisk stadsutveckling

Ylva Bråsjö
Strategisk stadsutvecklare
Enheten för strategisk stadsutveckling