

2021-02-16

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2020/998
KFKS 2020/1133
Projekt 93103361
Standardförfarande

Kommunstyrelsen

Fisksätra södra, stadsbyggnadsprojekt för bl.a. bostäder samt detaljplan, fastighet Erstavik 26:8 m.fl. i Fisksätra

Startpromemoria

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen fattar följande beslut.

Kommunstyrelsen antar startpromemorian för stadsbyggnadsprojekt Fisksätra södra.

Sammanfattning

Projektområdet omfattar den södra delen av centrala Fisksätra och utgörs till stor del av privat mark ägd av Stena Sessan Nacka AB. Projektet ingår i detaljplaneprogram för Fisksätra som antogs 2013. Projektets övergripande syfte är att möjliggöra fler bostäder i ett kollektivtrafikhärläge. Planavtal är tecknat mellan Nacka kommun och exploatören Stena Sessan Nacka AB. Detaljplanen samt genomförandet ska bekostas av exploatören och därmed beräknas totalbudgeten för kommunen i princip bli plus minus noll. Projektet bedöms tillskapa en miljö som upplevs tryggare än befintlig parkeringsyta, vilket bedöms positivt för barn.

Ärendet

Projektområdet omfattar den södra delen av centrala Fisksätra och utgörs av bebyggelse med flerbostadshus med tillhörande bostadsgårdar, markparkering, en hundrastgård och delar av parkmark med gång- och cykelvägar. Större delen av området utgörs av privat mark ägd av Stena Sessan Nacka AB, förutom hundrastgården och parkmarken som är kommunala (fastigheten Erstavik 26:1).

Projektet ingår i detaljplaneprogram för Fisksätra som antogs 2013. Projektets övergripande syfte är att möjliggöra fler bostäder i ett kollektivtrafikhärläge. Projektets mål är att tillskapa cirka 150–250 bostäder med möjlighet till gemensamhetslokaler i

bottenvåningarna. Den nya bebyggelsen ska kopplas samman med befintliga gång- och cykelstråk. Ett av projektets mål är även att hitta en ny lokalisering för och byggnation av hundrastgård. Flertalet frågor behöver utredas vidare under planarbetet, bland annat omfattning och gestaltning av bebyggelsen samt hur parkering kan lösas för befintlig och ny bebyggelse.

Befintliga flerbostadshus med tillhörande bostadsgårdar omfattas i projektområdet i främsta syfte att införa varsamhetsbestämmelser för att förhindra förvanskning av bebyggelsens karaktärsdrag vid framtida byggnadsåtgärder.

Den nya bebyggelsen avses byggas ut i etapper. Etappernas utbyggnadsordning anpassas efter andra eventuella pågående projekt i området. Eventuell ny- eller ombyggnation av allmänna anläggningar inom projektområdet ska bekostas exploatören.

Tidplan

Aktivitet	År och kvartal
Antagen detaljplan	Q4 2023
Byggstart allmänna anläggningar	Q2 2024
Byggstart byggnad kvartersmark (första spadtaget)	Q3 2024
Start inflyttning	Q1 2026
Godkänd slutbesiktning allmänna anläggningar	Q3 2030
Färdigställt (hela projektet klart för inflytt)	Q4 2029
Projektavslut	Q4 2030

Ekonomiska konsekvenser

Planavtal är tecknat mellan Nacka kommun och exploatören Stena Sessan Nacka AB. I detta åtar sig exploatören att bekosta planarbetet. Exploatören ska även bekosta genomförandet av planen. Detta regleras i ett första steg i en principöverenskommelse och sedan mer i detalj i exploateringsavtalet.

Planarbetet beräknas kosta cirka 4 miljoner kronor. Budget för planarbetet söks i samband med att start-PM antas, och budget för utbyggnadsfasen söks i samband med utbyggnads-PM då planen vinner laga kraft. Då exploatören ska stå för samtliga kostnader beräknas totalbudgeten för kommunen i princip bli plus minus noll.

Eventuella åtgärder på allmänna anläggningar kan innebära ökade driftskostnader för kommunen.



Konsekvenser för barn

Projektet ska möjliggöra för fler bostäder i ett läge med närhet till natur, grönområden, sport- och fritidsaktiviteter, vilket bedöms positivt för barn. Då bostadsgårdar ska tillskapas på mark som idag används för parkeringsändamål så bedöms barns utrymme för utemiljö öka i och med projektets genomförande. Projektet bedöms tillskapa en miljö som upplevs tryggare än befintlig parkeringsyta, vilket bedöms positivt för barn. Projektet ska studera hur ytor för gemensam utevistelse ska tillskapas för tillkommande bostäder. Barns möjligheter till lek och utevistelse ska beaktas.

Bilagor

Startpromemoria

Ulf Crichton
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka

Angela Jonasson
Biträdande enhetschef
Planenheten

Karin Stadig
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka

Magnus Bohman
Planarkitekt
Planenheten

Översikt Fisksätra södra, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Detaljplaneavtal	2021-01-13	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Start-PM, stadsbyggnadsprojekt	2021-03-23/ 2021-03-29	KSSU/KS	
✓	Principöverenskommelse	2021-04-12	KF	
✓	Detaljplan, samråd		MSN	Information om samråd
✓	Detaljplan, samråd		Planchef/MSN	Delegationsbeslut (alternativt MSN)
✓	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
✓	Detaljplan, granskning		MSN	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		NTN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör (vid behov)		Enhetschef	Delegationsbeslut
✓	Projektet avslutas			

