

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **Detaljplan för Fisksätra entré, fastigheterna Erstavik 26:1, 26:109-118 med flera i Fisksätra**

### **Förslag till beslut**

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

### **Sammanfattning**

Planförslaget följer intentionerna i detaljplaneprogrammet för Fisksätra från 2013. Planförslaget omfattar sju tillkommande kvarter för i huvudsak bostadsändamål. Totalt bedöms området inrymma cirka 375 lägenheter i flerbostadshus, ett äldreboende med cirka 70 lägenheter och en förskola med sex avdelningar. Utbyggnaden av centrum omfattar cirka 3000 kvadratmeter lokaler. Fisksätravägen avses byggas om till en mer levande lokalgata med trottoarer, cykelbana samt upphöjda övergångsställen mot stationen vilket förbättrar möjligheten att korsa Fisksätravägen, och ökar tillgängligheten till stationen och målpunkter norr om Saltsjöbanan. Vid centrum tillskapas ett entrétorg som ligger i anslutning till buss-hållplats och övergångsställe till Fisksätra station.

Under granskningstiden har det främst kommit in synpunkter från myndigheter och remissinstanser, endast ett yttrande har kommit in en boende. Länsstyrelsen har inget att erinra. Lantmäterimyndigheten har redaktionella synpunkter på plankartan samt önskemål om kompletteringar i övriga handlingar. Trafikförvaltningen påpekar att bullerutredningen inte överensstämmer med bullerutredning för Fisksätra station. Efter granskningen har bullerutredningen för Fisksätra entré justerats i dialog med Trafikförvaltningen. Nacka Miljövårdsråd samt Nätverket för Fisksättras Framtid har inkommit med relativt samstämmiga synpunkter, bland annat anser de att exploateringsgraden är för hög och att det är svårt att ta till sig en så omfattande planhandling. De har även frågor gällande Fisksätra station och Fisksätravägen, gång- och cykelstråk, parkering med mera. Deras synpunkter och frågor har kunnat bemötas utan åtgärder i planförslaget.



Under samrådet, som hölls 22 februari till 5 april 2018, inkom många synpunkter från boende i Fisksätra, framför allt att samrådsförslaget hade en för hög exploatering och att den nya bebyggelsen påverkar utsikten. Länsstyrelsen påpekade att det var ottydligt hur riskfrågor gällande panncentralen och Saltsjöbanan omhändertagits i planen, liksom även risk för översvämning. Riskfrågorna förtydligades inför granskningen. Vad gäller strukturen sänktes antalet våningar något inom flera kvarter inför granskningen, samtidigt som ett högre punkthus tillkom vid centrum.

Detaljplanen reglerar bebyggelsens gestaltning med utformningsbestämmelser som är hämtade från gestaltungsprogrammet. Variation i höjd och variation i takutformning ska skapa en motvikt till den befintliga, mer enhetliga och monumentala bebyggelsen. Utöver utformningsbestämmelser föreslås varsamhetsbestämmelser för befintlig bebyggelse. Varsamhetsbestämmelserna syftar till att bevara den befintliga bebyggelsens huvudsakliga karaktär.

Planavtal finns upprättat mellan exploatören och Nacka kommun. Enligt avtalet står fastighetsägaren för samtliga kostnader för framtagande av detaljplanen. Planförslaget innebär utbyggnad av allmän plats. Utbyggnaden finansieras av exploatören. Framtida drifts- och underhållskostnader inom allmän plats bekostas av kommunen.

## Ärendet

### *Planens syfte*

Syftet med 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.

Övergripande strategier och mål för utvecklingen av Fisksätra som anges i planprogrammet från 2013 följs i planförslaget.

### *Planområdet*

Planområdet för Fisksätra entré avgränsas i norr av Saltsjöbanan, i söder av Fisksätra allé, i öster av Fisksätra värmecentral samt i väster av Fisksättravägen. Marken ägs av Stena fastigheter och Nacka kommun och består idag framför allt av markparkering, Fisksättravägen, Fisksätra centrum, flerbostadshus, bostadsgårdar samt parkområden.

### *Planförslaget*

Planförslaget omfattar sju tillkommande kvarter för i huvudsak bostadsändamål. I ett av kvartererna möjliggörs för förskola med sex avdelningar samt ett vårdboende med cirka 70 lägenheter. Vid Fisksätra centrum ges möjlighet till utbyggnad av centrumverksamheten. Även i kvarteret direkt väster om centrum möjliggörs för verksamheter i bottenvåningen.



Totalt bedöms området inrymma cirka 375 lägenheter i flerbostadshus utöver äldreboendet. Utbyggnaden av centrum omfattar cirka 3000 kvadratmeter lokaler.

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.

I två av bostadskvarteren föreslås parkeringsgarage under de nya bostadsgårdarna, vilket gör att de nya gårdarna hamnar i samma nivå som befintliga gårdar. Ny bebyggelse placeras så att ett gårdsrum kan bildas som är gemensam med befintlig bebyggelse. Parkering till de tillkommande bostäderna kommer även att lösas i befintliga parkeringsgarage där det idag finns ett överskott av platser. På de befintliga gårdarna ges möjlighet till komplementbyggnader.

Föreslagen struktur grundas på tanken att nya kvarter ansluter i förlängningen av befintliga kvarter och gårdsrum, och samtidigt tillskapar ett gaturum längs Fisksätravägen. Variation i höjd samt variation i takutformning tillskapar en motvikt till den befintliga, mer enhetliga och monumentala bebyggelsen. En viss samhörighet med den befintliga bebyggelsen erhålls dels genom val av fasadmaterial och fasadkulörer, dels genom att de befintliga husgavlarna delvis exponeras. Husen föreslås uppföras i fyra till sex våningar, förutom vid centrum där ett punkthus i 13 våningar föreslås.

Detaljplanen reglerar bebyggelsens gestaltning med utformningsbestämmelser samt med sidhänvisning på plankartan till planbeskrivningen. Förslagen till utformning är hämtade från gestaltningsprogrammet. Gestaltningsprogrammet är en bilaga till både planbeskrivning och exploateringsavtal. Exploateringsavtalet anger att byggnader och anläggningar i huvudsak ska utformas enligt gestaltningsprogrammet, om så inte sker ska vite utgå.

Tillkommande bebyggelsens gestaltning är på plankartan reglerad enligt följande:

- Gestaltningsprogrammets principer ska i huvudsak följas (fasadutformning, fasadtyper, kulör- och materialpalett). Dessa finns med i planbeskrivningen, dit plankartan hänvisar.
- Vilka byggnader som ska utföras med sadeltak regleras.
- Varje enskild byggnads fasader ska gestaltas med variation vilket kan uttryckas med variation i fönstersättning, balkongers placering, fasadmaterial och/eller färgsättning.
- Balkonger ska utformas med genomsiktliga räcken.
- Sockelvåning mot Fisksätravägen och kvartersgator ska utformas med särskild omsorg beträffande gestaltning, material och arkitektonisk kvalitet så att den bidrar till en varierad bebyggelsemiljö.
- Om prefabricerade byggnadselement med synliga skarvar används ska dessa utgöra en del av en medveten gestaltning.
- Komplementbyggnader i en våning på gårdarna tillåts.
- Tillkommande byggnadsvolym på centrum ska ha en utformning som samspelar med omkringliggande bebyggelse i synnerhet kyrkan vid Fisksätra torg.

Befintliga byggnader har i planen planbestämmelser som motsvarar planbestämmelserna i nu gällande planer. Utöver dessa har byggnaderna fått varsamhetsbestämmelser som syftar till att säkerställa att de kulturhistoriska värdena inte förminskas vid eventuell ombyggnad.

Gående rör sig idag huvudsakligen längs den så kallade rampen, direkt norr om befintlig bebyggelse, som ligger upphöjd från parkeringen. Gena kopplingar saknas mellan centrum och stationsområdet. Likaså utgör Fisksätravägen och Saltsjöbanan idag en barriär mellan befintlig bebyggelse på den södra sidan, och skola, idrott och rekreation på den norra sidan. Tillgängligheten för gående och cyklister förbättras genom förslaget. Möjligheten för gående att ta sig från den övre nivån, vid befintlig bebyggelse, till den nedre nivån kommer att förbättras jämfört med idag. Ramp med vilplan, som del i ett allmänt stråk, kommer att gå från den övre nivån (i nivå med Fisksätra torg) ner till marknivån där den nya bebyggelsen föreslås. Fisksätravägen kommer att gestaltas som en levande lokalgata, som är smalare än idag och har trottoarer, cykelbana samt övergångsställen mot stationen, vilket förbättrar möjligheten att korsa Fisksätravägen.

Befintliga kommunala ledningar för vatten och avlopp ska läggas om inom allmän platsmark och kvartersmark. Befintliga transformatorstationer med ledningar ska flyttas till nytt läge norr om Fisksätravägen. Ytterligare en transformatorstation tillkommer vid centrum-parkeringen.

#### *Inkomna synpunkter under granskning och samråd*

Under granskningstiden, 14 augusti till 11 september 2019, har det främst kommit in synpunkter från myndigheter och remissinstanser. Länsstyrelsen har inget att erinra. Lantmäterimyndigheten har några redaktionella synpunkter på plankartan samt önskemål om kompletteringar i övriga handlingar, vilket har åtgärdats. Trafikförvaltningen påpekar att bullerutredningen inte överensstämmer med bullerutredningen för Fisksätra station. Efter granskningen har bullerutredningen för Fisksätra entré justerats i dialog med Trafikförvaltningen. Nacka Miljövårdsråd samt Nätverket för Fisksättras Framtid har inkommit med relativt samstämmiga synpunkter, bland annat att exploateringsgraden är för hög och att det är svårt att ta till sig en så omfattande planhandling. De har även frågor gällande Fisksätra station och Fisksätravägen, gång- och cykelstråk, parkering med mera. Deras synpunkter och frågor har kunnat bemötas utan åtgärder i planförslaget. Under granskningsskedet inkom endast ett yttrande från en boende i Fisksätra.

Under samrådet, som hölls 22 februari till 5 april 2018, inkom många synpunkter från boende i Fisksätra, framför allt att samrådsförslaget hade en för hög exploatering och att den nya bebyggelsen påverkar utsikten. Många synpunkter från de boende gällde även drift och skötsel av befintlig bebyggelse, vilket inte är planfrågor. Länsstyrelsen påpekade i samrådet att det var otydligt hur riskfrågor gällande panncentralen och Saltsjöbanan omhändertagits i planen, liksom även risk för översvämning. Riskfrågorna förtydligades inför granskningen. Vad gäller strukturen sänktes antalet våningar något inom flera kvarter inför granskningen, samtidigt som ett högre punkthus tillkom vid centrum.



### *Behovsbedömning*

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen, dock finns en enklare miljöredovisning med som underlag till detaljplanen.

### **Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv**

Attraktiva bostäder och en väl utformad offentlig miljö ger stora positiva konsekvenser för boende och för en större allmänhet. Planens sociala konsekvenser är svåra att bedöma eftersom fysisk planering bara är en av många faktorer som påverkar social hållbarhet. Detaljplanen möjliggör en relativt tät bebyggelsemiljö med tydliga kvarter och offentliga rum, samt en viss blandning av funktioner. Många människor på en liten yta med närhet till kollektivtrafik och service ger förutsättningar för ett befolkat område under olika tider på dygnet vilket är positivt för det sociala livet och kan bidra till trygghet.

De idag något ödsliga och till viss del otrygga parkeringsytorna ersätts med bostäder och gröna gårdar, vilket ökar tryggheten. Entréerna till området förstärks och blir tydligare, så även entrén till och platsen framför Fisksätra centrum. Sammantaget ökar orienterbarheten och därmed tryggheten i området. Att Fisksätravägen byggs om till en levande lokalgata med gång- och cykelbanor bedöms kunna bidra till en ökad upplevd trygghet, inte minst med fler ”ögon på platsen”. Andra trygghetsskapande åtgärder, såsom belysning och detaljerad utformning av såväl allmän platsmark som kvartersmark, är i första hand frågor som rör genomförande- och bygglovsskedet samt det framtida underhållet.

### **Tidplan**

Kommunfullmäktiges antagande	1:e kvartalet 2020
Laga kraft tidigast*	2:a kvartalet 2020
Utbyggnad*	2020-2027

*\*Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

### **Ekonomiska konsekvenser**

Planavtal har tecknats mellan exploitören och Nacka kommun. Enligt avtalet står fastighetsägaren för samtliga kostnader för framtagande av detaljplanen. Samtliga kostnader för utförande av allmänna anläggningar inom planområdet ska regleras i exploateringsavtal mellan exploitören och Nacka kommun.

Omläggning av kommunala ledningar, liksom ledningar med annan ägare, bekostas av exploitören. Säkerställande genom ledningsrätt bekostas av exploitören. Omläggning av ledningar samt kostnaderna för flytt av transformatorstationerna, uppförande av en ny, tredje, transformatorstation samt nödvändig fastighetsbildning betalas av exploitören.

Markbyten kommer ske mellan Nacka kommun och exploatören. Till handlingarna hör en fastighetskonsekvensbeskrivning, som beskriver vilka marköverföringar som föreslås. Överlåtelse av mark för allmän plats ska ske utan ersättning. Detta regleras i exploateringsavtalet och en överenskommelse om fastighetsreglering ska bifogas avtalet.

Planförslaget innebär utbyggnad av allmän plats. Utbyggnaden finansieras av exploatören. 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.

## Konsekvenser för barn

Tillskapandet av tilltalande och trygga utemiljöer bedöms ha positiva effekter på såväl barn som ungdomar i området. Projektet kommer att bidra till att Fisksätra utvecklas med ny bebyggelse som möjliggör olika boendeformer och lägenhetsstorlekar för att främja integration och olika livsstilar, vilket bedöms gynna barn och ungdomar i området. En ny förskola med gård planeras vilket tillför nya lekmöjligheter. Gångvägen längs befintlig ramp rustas upp och tillgängliga ramper till den nedre nivån tillkommer vilka både underlättar och förtydligar stråken mot gångtunneln under Saltsjöbanan och mot busshållplatsen. De separata gång- och cykelstråken längs Fisksätravägen gör det säkrare för barn och ungdomar att ta sig fram, vilket även de upphöjda övergångställena över Fisksätravägen gör. Vid Fisksätra station smalnar Fisksätravägen dessutom av vid övergångställena vilket ytterligare ökar säkerheten.

## Handlingar i ärendet

- Denna tjänsteskrivelse
- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning inklusive bilagor
  - Bilaga 1: Fastighetskonsekvensbeskrivning
  - Bilaga 2: Karta, föreslagna gång- och cykelstråk
- Granskningsutlåtande
- Gestaltungsprogram

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området samt översikt över kommunala beslut.

Angela Jonasson  
Biträdande enhetschef  
Planenheten

Anna Ellare  
Planarkitekt  
Planenheten

Per Jacobsson  
Planarkitekt  
Planenheten

## Översikt Fisksätra entré, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM, stadsbyggnadsprojekt	2017-10-24	KSSU	
✓	Detaljplaneavtal	2014-07-12	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd	2018-01-11	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd	2018-01-31	MSN	Information
✓	Detaljplan, yttrande, samråd	2018-04-10	KSSU	
✓	Detaljplan, granskning	2019-06-04	MSN	
✓	Detaljplan, tillstyrkan	2019-12-11	MSN	
✓	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		NTN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektavslut, tillstyrkan		NTN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	

